



## BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT ÉS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor utca Galvani út – Duna folyam által határolt területen (KÉSZ-1) belül

a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

A 11/2017. (V. 3.) XI. ÖK rendelettel elfogadott KÉSZ-1 módosítása

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

2023.02.

## Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

### MEGBÍZÓ:



### Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41.

képviseli: Dr. László Imre polgármester

kapcsolattartók, konzulensek: Schreffel János főépítész;  
Bódis Csaba osztályvezető  
(Főépítész, Településrendezési és Településképi Osztály)

### GENERÁLTERVEZŐ:



### C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

1027 Budapest, Varsányi Irén utca 1.

képviseli: Kerekes György

### TERVEZŐI LISTA

#### VÁROSÉPÍTÉSZET

Kerekes György

(TT/1 01-2777)

településrendezési  
vezető tervező

Verebély-Papp Tibor

(TT 01-6669)

településrendezési  
felelős tervező

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1.1. ELŐZMÉNYEK, AZ ELJÁRÁS MEGHATÁROZÁSA, ÉS A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A RENDELET MÓDOSÍTÁSÁNAK HELYEI.....</b>	<b>5</b>
1.1.1. ELŐZMÉNYEK .....	5
1.1.2. AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS MEGHATÁROZÁSA.....	6
<b>1.2. A TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA .....</b>	<b>8</b>
1.2.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA. ....	8
1.2.2. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS A FUNKCIÓK VIZSGÁLATA .....	21
1.2.3. A TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA .....	22
1.2.4. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA .....	23
1.2.5. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI .....	28
<b>1.3. BEÉPÍTÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT .....</b>	<b>29</b>
1.3.1. TELEKALKALÍTÁS.....	29
1.3.2. A BEÉPÍTÉS ALAKULÁSA ÉS A TERVEZETT ÁLLAPOT MUTATÓI .....	29
1.3.3. KÖZLEKEDÉS .....	31
<b>1.4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA.....</b>	<b>35</b>
1.4.1. BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT 2021) MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA .....	35
1.4.2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ) MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA .....	37
1.4.3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK ÉS MEGFELELÉS. ....	37
1.4.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ-1) MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA.....	44
<b>1.5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZET .....</b>	<b>52</b>

## **Önálló alátámasztó rajzi mellékletek**

### **ÉPÍTETT KÖRNYZET VIZSGÁLATA:**

- ÉKV-1** TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLAT
- ÉKV-2** TELEKSTRUKTÚRA – TELEKMÉRET VIZSGÁLAT
- ÉKV-3** TELEKSTRUKTÚRA – TELEKTULAJDON VIZSGÁLAT
- ÉKV-4** ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA – BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLAT
- ÉKV-5** ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA – BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLAT
- ÉKV-6** ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA - SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLAT
- ÉKV-7** ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA - JELLEMZŐ BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGOK VIZSGÁLATA

### **JAVASLATI MUNKARÉSZ:**

- BT-1** BEÉPÍTÉSI JAVASLAT



## 1.1. ELŐZMÉNYEK, AZ ELJÁRÁS MEGHATÁROZÁSA, ÉS A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A RENDELET MÓDOSÍTÁSÁNAK HELYEI

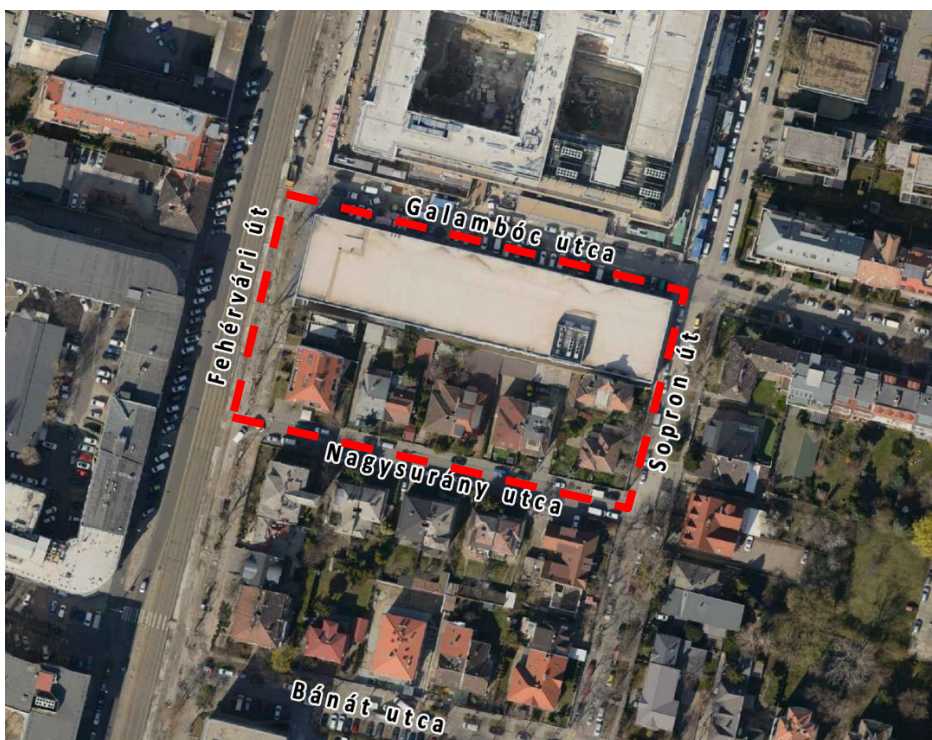
### 1.1.1. Előzmények

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete 2017. május 3.-án hagyta jóvá a Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor utca Galvani út – Duna folyam által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatot (KÉSZ-1; elfogadva a 11/2017. (V.3.) XI.ÖK rendelettel). A dokumentum a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készült.

2018. folyamán a KÉSZ-1 első felülvizsgálata is megtörtént, akkor több tényező volt, ami miatt ezt meg kellett tenni (fővárosi településrendezési eszközök változásai, arculati kézikönyv és településképi rendelet megalkotása, az akkori elfogadás óta felmerült pontosítások, melyek az építési övezetekre vonatkozó paramétereket, vagy az építési helyeket érintik). A felülvizsgálat a 45/2018. (XII.4.) XI.ÖK rendelet elfogadásával hatályosult.

2021-ben döntött az Önkormányzat a KÉSZ-1 újabb felülvizsgálatáról, amely a 2018 óta felmerült olyan változásokat, korrekciókat és módosítási igényeket foglalja össze az egyeztetés céljából, amelyek kifejezetten csak a kerületi építési szabályzat módosítását igénylik (nem járnak fővárosi terveszköz módosításával), s nem tartoznak a tárgyalásos egyeztetési eljárás esete alá. Ezen munka folyamatban van.

A módosítással érintett tömbre (Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt terület) vonatkozóan 2022 folyamán elindult egy módosítás, mely javaslat arra vonatkozóan készült, hogy a 3891 hrsz. telek Lk-1, kisvárosias építési övezetben kerül szabályozásra. Azonban mivel a beépítés mértéke a kialakult állapot szerint is túllépte az OTÉK által meghatározott értéket, ellenkező vélemény miatt a rendelet módosítást végül nem tudta elfogadni a Testület.



1.1. ábra: Légi fotó a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömbről (forrás: ujbuda.hu)

A 3891 hrsz. telken korábban egy csarnoképület állt, melyet a termelő tevékenység felhagyása után a közelmúltig is kereskedelmi céllal hasznosítottak, autófelszereléseket árusítottak (Homasita autófelszerelés) benne. A csarnoképület környezetéhez való viszonya és az eredeti funkciójának megszűnése miatt már a korábbi, a területre 2002-ben készült kerületi szabályozási terv (35/2002. (XII.23) XI. ÖK. rend.) is ennek az elbontásával számolva, új építés esetére 5 méteres előkerteket jelölt a teleken. A KÉSZ-1-be is ekként került beemelésre, biztosítva a korábbi KVSZ terveszköz jogfolytonosságát az új Kerületi Építési Szabályzatban.

A telken azonban ma már egy kereskedelmi egység (Lidl Áruházlánc egyik új üzlete) áll, gyakorlatilag ugyan azon az épületkontúron, mint a korábbi csarnok, s ezért hosszabb távon is már ezzel a területhasználattal és beépítéssel lehet számolni. Azonban ebben a formában az épület nem tud megfelelni a KÉSZ-1 előírásainak, s az 1.a. mellékletben szereplő Szabályozási tervnek sem, amely az épület fennmaradása tekintetében akadályt jelent. Az épület már áll, ezért bizonyos feltételek mellett a felmerült problémás szituáció a TSZT és az FRSZ vonatkozásában a területfelhasználás módosításával és a KÉSZ-1-ben ennek megfelelő szabályozás kialakításával oldható fel.

A terület rendezése ezért csak a területfelhasználás változtatásával, s így a Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) egyidejű módosításával lehetséges. A változás két beépítésre szánt terület között történik, így új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, s nem érint településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózatot sem. Ezek és egyéb városrendezési elvek figyelembe vételével a módosítás lehetőségétől előzetesen a Fővárosi Önkormányzat nem zárkózott el. A módosítás az egyeztetését majd a jóváhagyását követően egységes szerkezetben a KÉSZ-1-be kerülnek bedolgozásra.

A Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt terület településrendezési eszközeinek módosításának elkészítésére 2022.12.19.-én külön háromoldalú szerződést kötött Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata.

### 1.1.2. Az egyeztetési eljárás meghatározása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a tervezett módosítások egyeztetése a 68.§-a alapján egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra:

***„68.§ (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő***

***a) készítése vagy módosítása esetén, ha***

*aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

*ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy*

***b) módosítása esetén, ha***

*ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

***bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:***

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,***
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és***
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.***

## 1.2. A TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

### 1.2.1. Településrendezési tervi előzmények vizsgálata.

A 2012-ben megváltozott jogszabályi háttér szükségessé tette Budapest Településszerkezeti Tervének (TSZT) és a Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) elkészítését a főváros teljes közigazgatási területére, mivel az akkor hatályos Étv. 14/A. §-a Főváros településrendezési eszközeit (figyelembe véve a kétszintű önkormányzati rendszer szerinti illetékességi rendet) az alábbiak szerint határozta meg:

- Budapest Fővárosi Önkormányzat készítetteti és fogadja el a fővárosi településszerkezeti tervet és a fővárosi rendezési szabályzatot,
- valamint a fővárosi kerületi önkormányzatok – jelen esetben Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata - a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készítetteti és fogadja el a kerületi építési szabályzatot.

Budapest esetében az új TSZT (a rendezési szabályzattal együtt) nem csak a korábban hatályos TSZT-t váltotta fel, hanem az egységes fővárosi szabályozást biztosító FSZKT-t és a BVKSZ-t is.

2021.-ben újabb jelentős jogszabályi változás történt, mely jelentős mértékben érintette az Étv.-t és az OTÉK-ot is, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet helyébe a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet lépett. Ez utóbbi már másképpen határozza meg a Főváros településrendezési eszközeit, azonban az új tervek elkészítéséig a korábbi tartalommal készült tervek módosítására az Étv. 60.§ (9)-(10) bekezdései alapján jelenleg még van lehetőség. Ez azt jelenti, hogy a 2015-ben elfogadott (majd 2017-ben és 2021-ben felülvizsgált) TSZT és FRSZ 2025. június 30-ig még hatályban maradhatnak.

AZ 50/2015. (I.28) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ az akkor hatályos Étv.-ben rögzített követelmények és a főváros 2013 áprilisában elfogadott hosszú távú városfejlesztési koncepciójában (Budapest 2030) lefektetett célok teljesítése érdekében határoz meg egyes jellemzőket és paramétereket, amelyeket a kerületi szabályozás során figyelembe kellett venni.

A TSZT és az FRSZ felülvizsgálatát a Fővárosi Önkormányzat a 2015-ös elfogadás óta többször is elvégezte már, legutóbb éppen 2021. elején. Az általános felülvizsgálatokon kívül eseti módosítások is történnek a fővárosi településrendezési eszközökön, így az Új Duna-híd esetében is van ilyen, mely során már a 2021-ben felülvizsgált és elfogadott TSZT és FRSZ eseti módosítása történik/történt. A módosításokat a Fővárosi Közgyűlés 2021. szeptemberében fogadta el.

- Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 1244/2021. (IX.1.) Főv. Kgy. határozattal elfogadva – (eredeti határozat száma: 50/2015. (I.28.) Kgy. hat.)
- Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, 31/2021. (IX.13.) Főv. Kgy. rendelettel módosítva – (eredeti rendelet száma: 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rend. azóta többször módosítva)

A fővárosi településrendezési eszközökkel összhangban elkészítésre kerültek a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ-ek) is, melyek természetesen időről időre szintén felülvizsgálaton és jogharmonizáción mennek

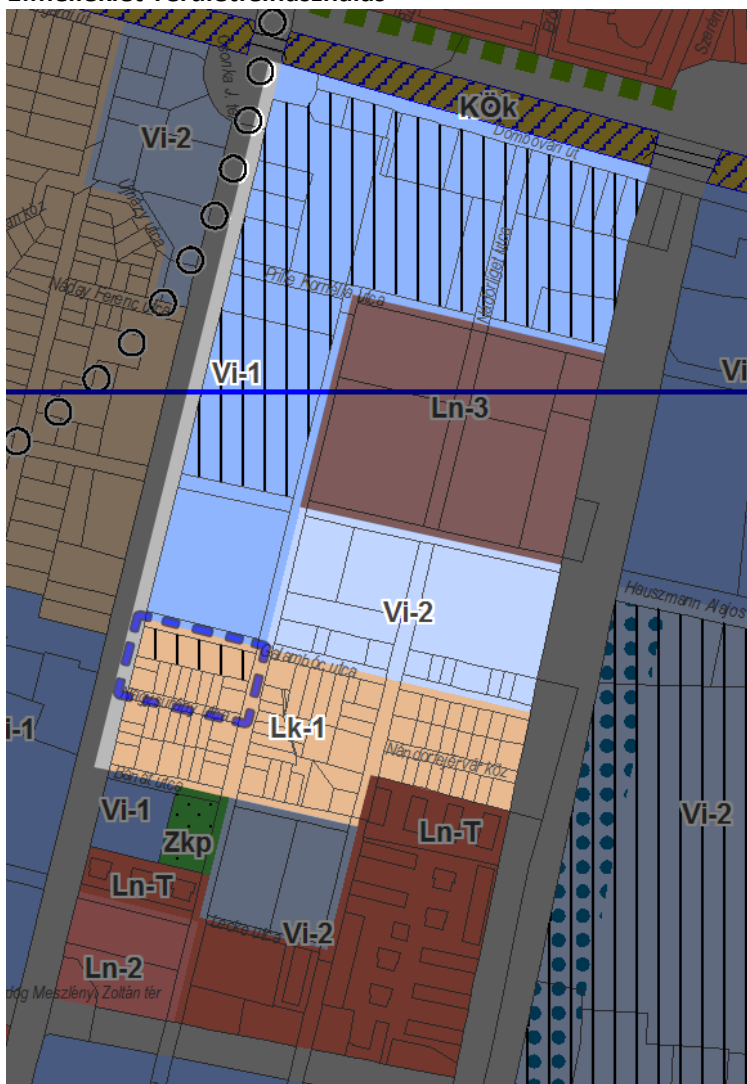
keresztül. A tervezési terület vonatkozásában a 11/2017. (V. 3.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzata - **KÉSZ-1** – a hatályos kerületi településrendezési eszköz. A dokumentációban a jelenleg hatályos, de korábbi Étv., OTÉK és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján készült eszközök kerülnek bemutatásra és elemzésre.

### **Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021).**

A még hatályban lévő TSZT a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok figyelembe vételével meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően rögzíti:

- az egyes településrészek felhasználási módját (tervezett területfelhasználási egységeit),
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

#### **1.melléklet Területfelhasználás**



2.1. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Szerkezeti Tervlap - részlet  
(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2021)

A tervezési terület tömbje a TSZT területfelhasználási tervlapja alapján Lk-1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületbe tartozik. Az Lk-1 területfelhasználási egység a Fehérvári út és a Szerémi

út között húzódik. Ettől északra Vi-1 és Vi-2 intézményi területek, délre pedig szintén intézményi- és nagyvárosias lakó területek találhatóak. A területfelhasználási egységek a beépítésnek és a használatnak megfelelően lettek kijelölve. Ezzel együtt helyi jellegzetesség, a nagyobb észak-déli utak közötti sávokban, hogy az intenzívebben beépített intézményi és nagyvárosias lakóterületek között területsávonként kisvárosias zárt sorú beépítésű egységek is vannak. A 3891 hrsz. telken a jelentős változással érintett terület jelölés is szerepel, amely a tömbön belüli funkcióváltó területet jelöli.

Az Lk-1 területfelhasználási egység közvetlenül két intézményi egységhez csatlakozik északon (még ha az egyikhez csak pont szerűen). Ezért a tervezési terület szempontjából ezt a két területfelhasználási egységet emeltük külön ki.

A kerületi településrendezési eszköz (KÉSZ-1) az övezeti rendszerét ennek a területfelhasználási beosztásnak megfelelően alakította ki.

#### TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

<p><b>Vi-1</b></p>	<p><b><u>Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek</u></b>                  A Vi-1 területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a KÉSZ-ben meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja. A területet az OTÉK-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 10% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.</p>
<p><b>Vi-2</b></p>	<p><b><u>Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek</u></b>                  A Vi-2 területfelhasználási egységbe sorolt területeket funkcionálisan a többi intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.</p>
<p><b>Lk-1</b></p>	<p><b><u>Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületek</u></b>                  Az Lk-1 területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható.</p>

#### EGYÉB SZERKEZETI ELEMEEK



**Jelentős változással érintett terület**

Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartaléktárlatainak meghatározására kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területfelhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt.

Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alakai változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.

A tervezési területen belül a 3891 hrsz. telek kapott ilyen jelölést a TSZT-ben.











## 2.melléklet – Közlekedési infrastruktúra



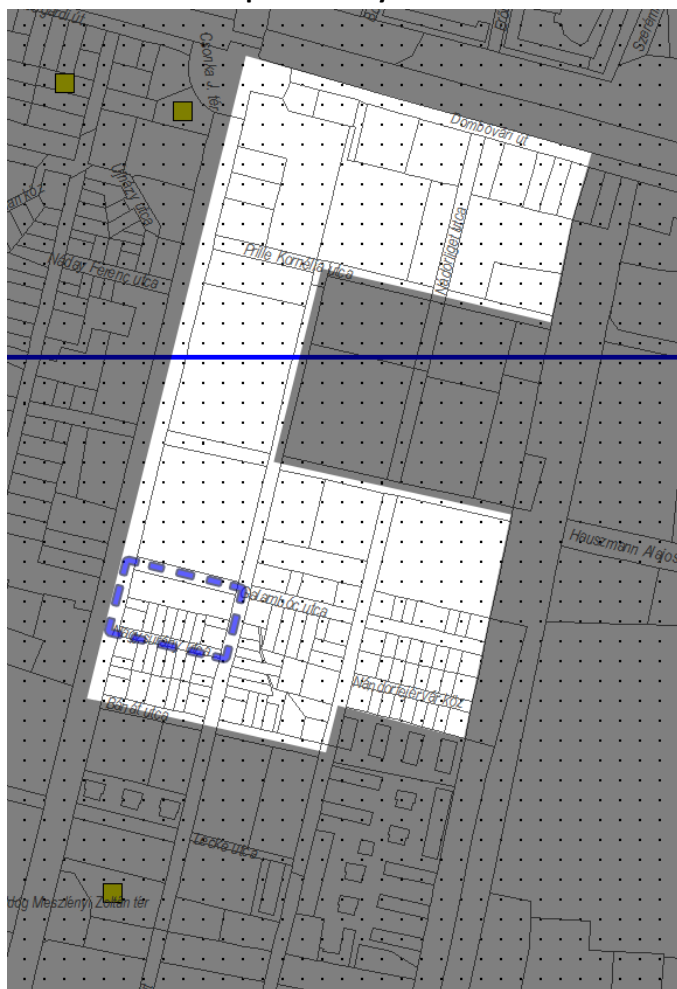
2.2. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Közlekedési infrastruktúra - részlet (forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2021)

A TSZT közlekedési infrastruktúra tervlapja a fő közúti és kerékpár közlekedési hálózatokat, a közösségi közlekedés elemeit, s az ezekhez kapcsolódó építményeket ábrázolja. A tervezési terület környezetében az alábbi fontosabb elemek vannak:

### A tervezési területet környezetében lévő közlekedési infrastruktúra elemek:

Meglévő	Tervezett	Megállapítható, hogy a TSZT közlekedési infrastruktúra tervlapja az Új Duna-híd vonatkozásában az összes tervezett elemet tartalmazza:	
		I. rendű főút	<i>KÖU-2 övezetek nyomvonalai</i> <u>meqlévő elemek:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Szerémi út</li> </ul>
		II. rendű főút	<i>KÖU-3 övezetek nyomvonalai</i> <u>meqlévő elemek:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fehérvári út</li> <li>Hengermalom út</li> </ul>
		Közúti vasút (villamos) vonal felszínen	<u>meqlévő elemek:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fehérvári úti villamosvonal</li> <li>az 1-es villamos nyomvonala</li> </ul>
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala	<u>tervezett elemek:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>a Fehérvári út mentén</li> </ul>

### 3.a.melléklet – Az épített környezet értékeinek védelme



#### NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

 Nyilvántartott régészeti lelőhely területe

#### HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

 Fővárosi helyi védettségű építmény

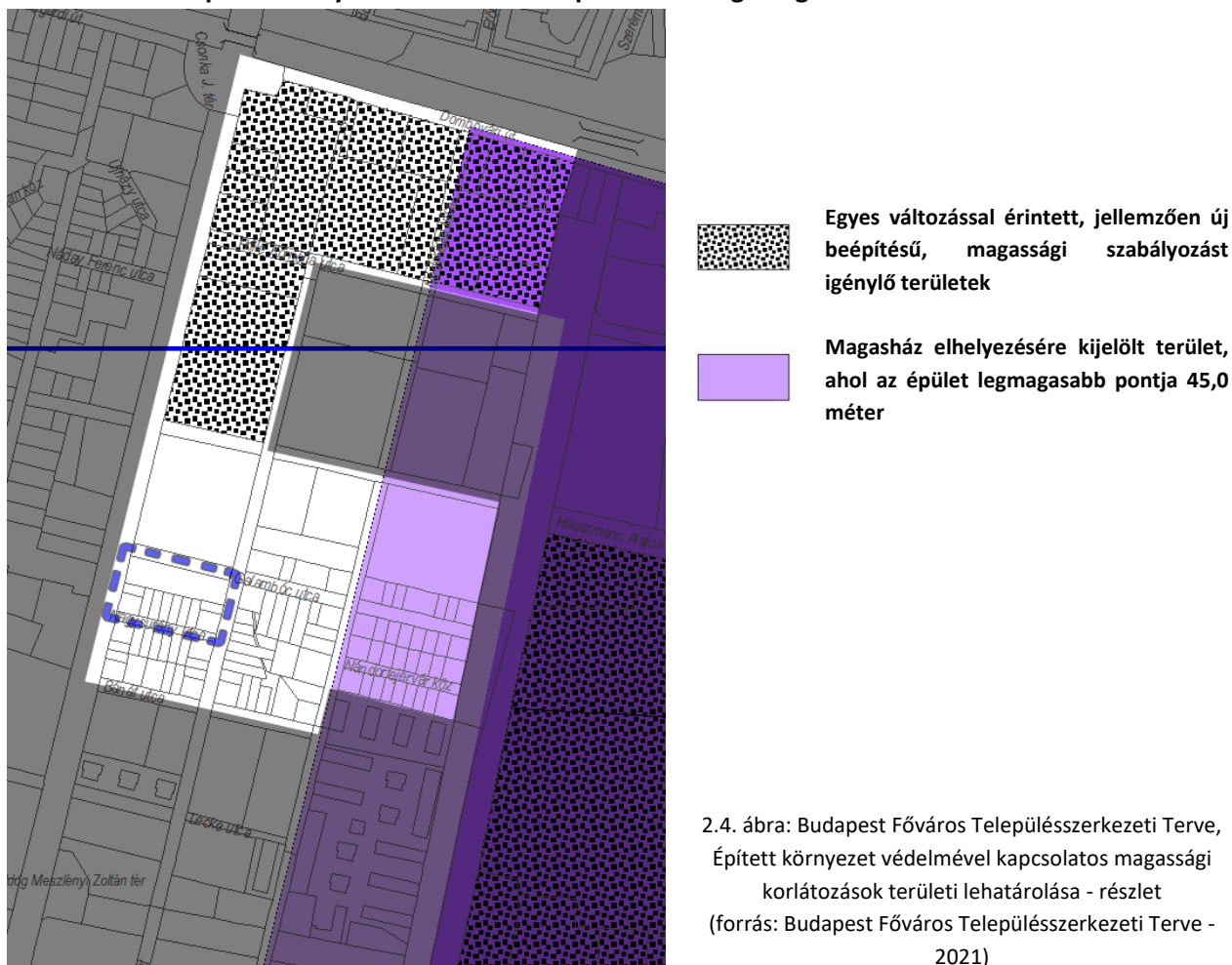
2.3. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Az épített környezet értékeinek védelme - részlet (forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2021)

A TSZT épített környezet értékeinek védelme tervlapja elsősorban az örökségvédelemmel kapcsolatos elemeket jelöli, műemlékek telkét és a műemlékek környezet területét, a fővárosi rendelet által védett épületeket és épületegyütteseket, régészeti területeket.

A TSZT tervlapja alapján a terület nem része a világörökségi területnek sem annak védőövezetének, nem található rajta sem műemlék, sem pedig fővárosi helyi védettségű építmény.

Ugyanakkor nyilvántartott régészeti lelőhely területe tekintetében érintett. (Ezt a régészeti területek vizsgálatánál részletesebben tárgyaljuk.)

### 3.b.melléklet – Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása



A TSZT külön tervlapon ábrázolja a magassági kialakításra vonatkozó szabályokat. A meghatározott elemekre a TSZT is tesz megállapításokat, de ezen felül további előírásokat a Fővárosi Rendezési Szabályzat tartalmaz., melyeket a KÉSZ esetében is figyelembe kell venni, annak megfelelően szükséges szabályozni.

A tervezési területet vonatkozásában azonban a tervlap nem tartalmaz elemet, s így külön szabályozást sem.

**4.melléklet – Zöldfelület-, táj- és természetvédelem**



2.5. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve,  
Zöldfelület-, táj- és természetvédelem - részlet  
(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2021)

A tervlap elsősorban a táj- és természetvédelemmel kapcsolatos más jogszabályokkal érvényesülő elemeket, s ezen felül egyéb tervi elemeket tartalmaz. A szabályozás során a más jogszabállyal érvényesülő elemeket a KÉSZ védelmeket, kötelezettségeket és korlátozásokat tartalmazó tervlapján szükséges ábrázolni.

**A tervezési területet és a környezetét érintő elemek:**

**TERVI ELEMÉK**



Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor:

- Fehérvári út mentén
- Szerémi út mentén
- Hengermalom út mentén

## 5.melléklet – Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek



Kibocsátás-csökkentési zóna



Potenciális talajszennyezett terület

2.6. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve,  
Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető  
tényezőjú területek - részlet  
(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve -  
2021)

A tervlap jellemzően a környezetvédelemmel kapcsolatos más jogszabállyal érvényesülő elemeket, valamint ezen felül egyéb korlátozással érintett tervi elemeket tartalmaz. A szabályozás során a más jogszabállyal érvényesülő elemeket a KÉSZ-1 védelmeket, kötelezettségeket és korlátozásokat tartalmazó tervlapja is ábrázolja.

A tervezési terület azonban a tervlap elemeivel nem érintettek.

## 6.melléklet – Védelmi, korlátozási területek



Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája



Táv hő gerincvezeték térszín felett (FŐTÁV Zrt. adatszolgáltatás alapján)

2.7. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve,  
Védelmi, korlátozási területek - részlet  
(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2021)

A védelmi, korlátozási területek tervlap elsősorban a főhálózati közmű és közlekedési infrastruktúrák nyomvonalait, pontosabban azok védőövezeteit tartalmazza. Ezen felül ábrázolásra került a nagyvízi meder területe (Duna és vízgyűjtőterületén), valamint az árvízvédelmi védvonalak. A szabályozás során a más jogszabállyal érvényesülő elemeket és egyes tervi elemeket, melyekről szintén külön jogszabály szól a KÉSZ védelmeket, kötelezettségeket és korlátozásokat tartalmazó tervlapján szükséges ábrázolni.

A tervezési terület azonban a tervlap elemeivel nem érintettek.

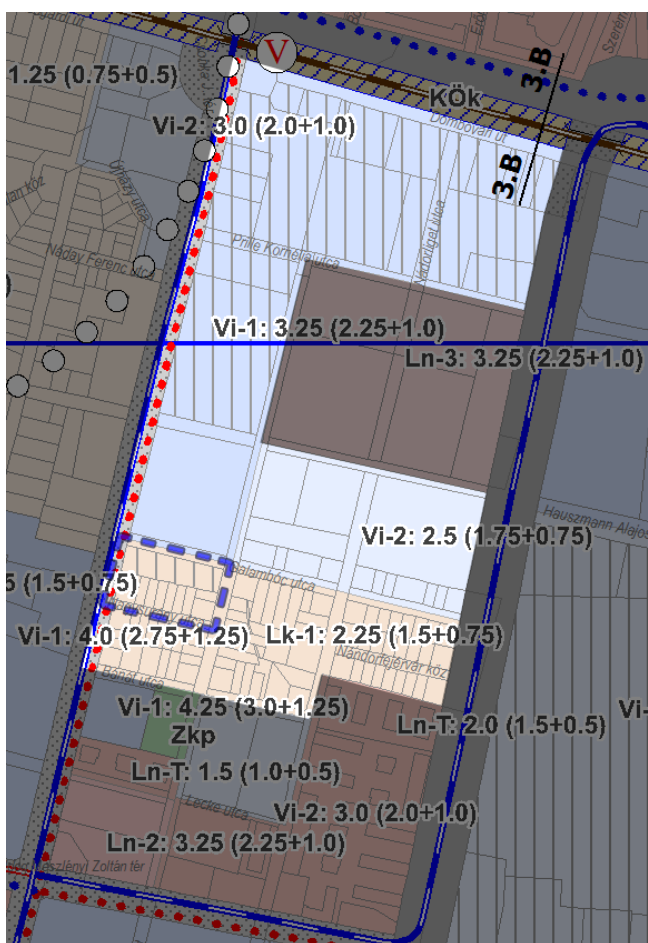


## Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ).

A jelenleg érvényben lévő FRSZ a korábbi Étv., OTÉK és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján a TSZT-vel összefüggésben az alábbi tényezőket határozza meg:

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határozza meg.

Az FRSZ a tervek hierarchiájának megfelelően egyes a TSZT-ben meghatározott szabályozandó elemet rendelet szinten is rögzítette.



2.8. ábra: Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata, A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap - részlet (forrás: Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata - 2021)

Az FRSZ elsődleges feladata tehát a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének megállapítása. A jelenleg hatályos OTÉK a beépítési sűrűségre vonatkozóan nem tartalmaz definíciót, azonban a korábbi OTÉK igen, s az alábbiak szerint fogalmaz:

**„Beépítési sűrűség:** a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.”

A korábbi OTÉK alapján tehát a beépítési sűrűséget **minden építményszintet** számításba véve kell meghatározni, vagyis a BVKSZ szabályaitól eltérően a lakossági tárolók és a gépjárműtárolás területei is figyelembe veendőek. Az FRSZ ezért a beépítési sűrűségi értékeket ennek megfelelően állapítja meg, továbbá a parkolást célzó, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló-területre – a területfelhasználási kategóriának megfelelő – többletértéket számol.

Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozták meg:

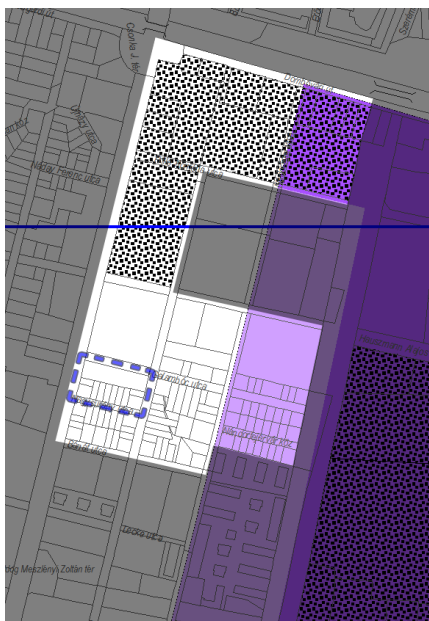
- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (**bsá**) érték és,
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (**bsp**) terület érték.

A kerületi szabályozás a parkolási többlet értéket tovább szigoríthatja, mind nagyságrendben, mind pedig térben.

A módosítással érintett Lk-2 területfelhasználási egység, valamint a hozzá északi irányból csatlakozó Vi-1 és Vi-2 területfelhasználási egységek összefoglaló adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

	TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	EGYSÉG MÉRETE (m <sup>2</sup> )	Bs (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	Bsá (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	Bsp (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )
			beépítési sűrűség	beépítési sűrűség általános rendeltetés	beépítési sűrűség parkolási többletérték
			Beépíthető szinterület (m <sup>2</sup> )	Beépíthető szinterület általános rendeltetés (m <sup>2</sup> )	Beépíthető szinterület parkolási rendeltetés többletérték (m <sup>2</sup> )
1.	Lk-1	52 080	2,25	1,50	0,75
			117 180	78 120	39 060
2.	Vi-1	117 767	3,25	2,25	1,00
			382 744	264 977	117 767
3.	Vi-2	39 097	2,50	1,75	0,75
			97 742	68 419	29 323

Ezen felül a tervezési terület érintett a „Jelentős változással érintett terület” jelöléssel is, amelyre az FRSZ további szabályokat állapít meg. Az előírások azonban az Lk-1 és a Vi-1 területfelhasználási egységekre nem vonatkoznak.



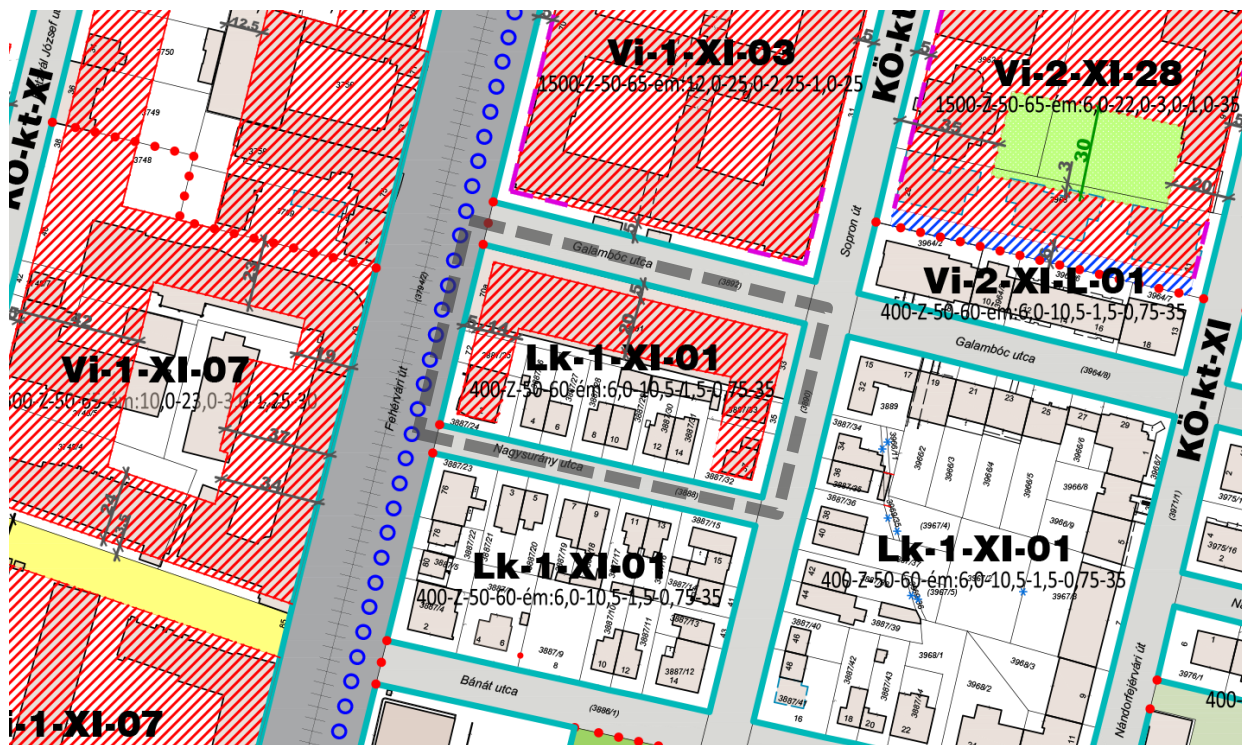
Az FRSZ ezen felül (a TSZT-vel párhuzamosan) a beépítések magassági szabályozására vonatkozó elemeket, rendeleti szinten pedig előírásokat tartalmaz, melyeket a KÉSZ tervezésénél figyelembe kell venni. (FRSZ – 3. melléklet). A tervlap azonban a tervezési terület vonatkozásában nem tartalmaz elemet, ezért ezzel kapcsolatban a KÉSZ sem tartalmaz külön szabályozást vagy előírásokat.

2.9. ábra: : Budapest Főváros Rendezési Szabályzata 3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magaspítmények számára kijelölt területek (forrás: FRSZ - 2021)

## A Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ-1)

A tervezési területet is magában foglaló Kerületi Építési Szabályzatot 2017-ben fogadta el az Önkormányzat (11/2017. (V. 3.) önkormányzati rendelet – KÉSZ-1). A rendeletet azóta jogszabályi megfeleltetés, egyes területegységek felülvizsgálata és kisebb korrekciók miatt kétszer módosították, azonban az is megállapítható, hogy a tervezési területet érintően az elfogadás óta nem történt változás.

A KÉSZ-1 a TSZT-vel és az FRSZ-szel összhangban készült, az ott meghatározott területfelhasználási egységek alapján alakította ki az övezeti rendszerét, s az abban szereplő további szabályokat is alkalmazta.



2.10. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – hatályos állapot

A tervezési terület ennek megfelelően egységesen Lk-1-XI-..., azaz kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezetbe került, sorszámát tekintve a „01”-es (Lk-1-XI-01). Ezt a beépítés és a területhasználat is indokolta. Ezzel együtt igaz az is, hogy a 3891 hrsz. telek beépítési karaktere a korábbi és a ma kialakult állapot szerint is jelentősen eltér a tőle délre és keletre lévő azonos építési övezetbe tartozó tömböktől.

A tömbben az építési hely is ábrázolásra került, 5 méteres előkerteket ábrázolva. A 3891 hrsz. telek esetében 5 méteres előkert van jelölve a közterületi határoktól, valamint 20 méteres beépítési mélység a Galambóc utca irányából. A építési hely jelölése a Fehérvári út és a Sopron út irányából van még, itt 5 méteres előkert, s a kialakult beépítésnek megfelelő beépítési mélység van ábrázolva (14-16 méter). A Nagysurány utca irányából külön nincs építési hely rajzilag jelölve, s ezen felül a rendelet szövegesen sem szabályozza. Ebben az esetben az OTÉK az irányadó, mely alapján alapvetően a kialakult állapotot kell figyelembe venni, de ha ez nem állapítható meg akkor az előkert nem lehet kisebb 5 méternél. A hátsó kert pedig nem lehet kisebb „sem 6,0 m-nél, sem az épület hátsó kertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél”.

A tervezési terület tömbje körüli közterületek közül a Fehérvári út telke/területe KÖu-XI-3 övezetbe (II. rendű főutak területének övezet), míg a Galambóc utca, Sopron út és a Nagysurány utca KÖ-kt-XI övezetbe (kerületi jelentőségű közlekedési terület övezete) tartozik.

A KÉSZ-1 1.c melléklete alapján az Lk-1-XI-01 építési övezet szabályozási határértékei (beépítési paraméterei az alábbiak):

### Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

#### 1. Lk-1-XI jelű

Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

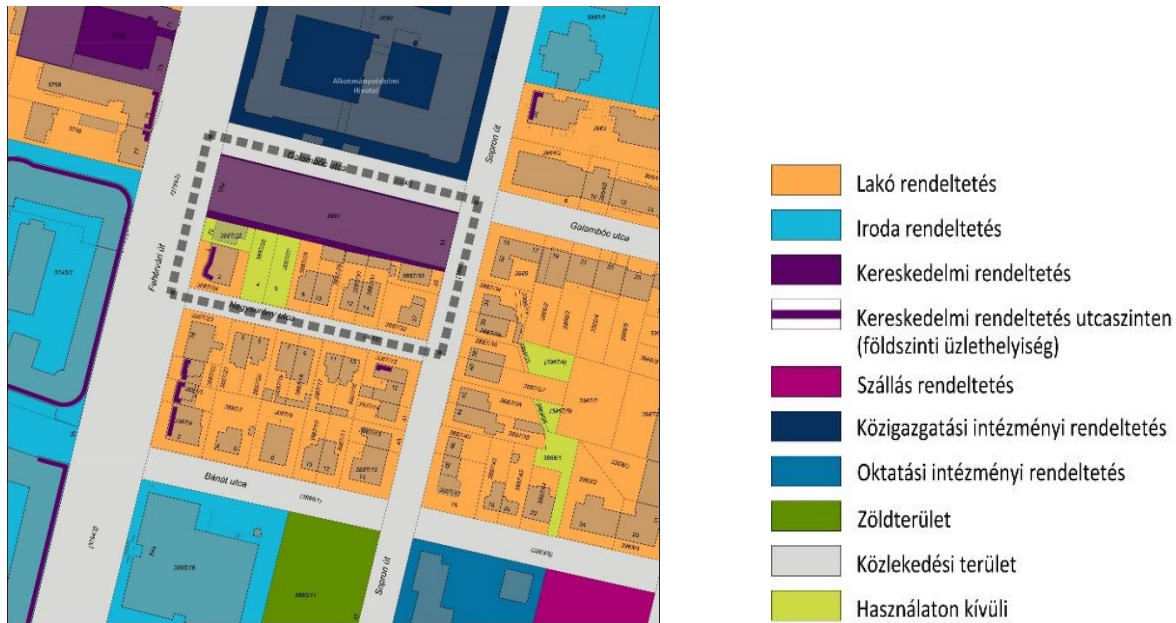
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód				Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke				Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
			Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság (ém)								
			terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték				
							szmá	szmp	szmá+	szmp+			
			(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>Lk-1-XI-01</b>	<b>400</b>	<b>10</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>6,0</b>	<b>10,5</b>	<b>2,25</b>	1,50	0,75	0	0	<b>35</b>



## 1.2.2. A területfelhasználás és a funkciók vizsgálata

A területfelhasználás és az egyes funkciók vizsgálatát az **ÉKV-1** rajzi melléklet mutatja be.

A tervezési terület tömbjének északi és déli telkei/teleksora jelentősen eltér egymástól, nem csak a területek felhasználása, de egyéb városszerkezeti szempontokból is. A választó határ nagyjából a Galambóc utcánál határozható meg. Itt van az északabbra eső átalakuló vagy részben átalakult, egykori gazdasági területek és a kisvárosias lakótömbök közötti határ, mely a Bánát utcáig húzódik. A Sopron úttól a Duna irányába a Galambóc utca mindkét oldalán már kisvárosias zárt sorú karakterű lakóterületek találhatóak, azonban a Fehérvári út mentén lévő első tömb (a tervezési terület) esetében ez másképp van. A Galambóc utcától északra a Fehérvári út mentén intézményi és iroda tömbök találhatóak nagy telkeken (Alkotmányvédelmi Hivatal, több funkciós irodaépület).



3.1. ábra: Területfelhasználás vizsgálata (ÉKV-1 melléklet)

A tervezési területen belül a tömb északi oldalán az egykori csarnoképület helyén ma élelmiszer áruházz áll már, míg a déli teleksor kisvárosias zárt sorú (ikres) karakterű lakóterület, annak minden jellemzőjével. Az Államvédelmi Hivatal tömbje a rendeltetéséből fakadóan meghatározó területfelhasználás, mely többek között az utca karakterét is befolyásolja (magas és tömör kerítés, térfigyelő kamerák..stb.). A 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi rendeltetés kialakítása a lakóterületek szempontjából is kedvező, mivel így átmenetet tud képezni a nagytelkes intézményi és a kistelkes kisebb léptékű kisvárosias lakóterületek között. Ezzel együtt pedig maga a kereskedelmi funkcióval tudja biztosítani a lakó- és az intézményi területek ellátását is.



3.2. ábra: Helyszíni fotó a Fehérvári út és a Galambóc utca sarkáról



3.3. ábra: Helyszíni fotó a Nagysurány utca irányából (és a 3887/26 és a 3887/27 hrsz. telkekről)

## Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

A tervezési területen három használaton kívüli telek is van. Ezek közül a 3887/25 hrsz. telken egy romos állapotú épület van, amelyet már részben lebontottak, a 3887/26 és 3887/27 hrsz. telkekről a korábban meglévő beépítést pedig már el is bontották. Az ÉKV-1 vizsgálati lapon külön jelöltük a főrendeltetéstől eltérő földszinti kereskedelmi rendeltetéseket is.

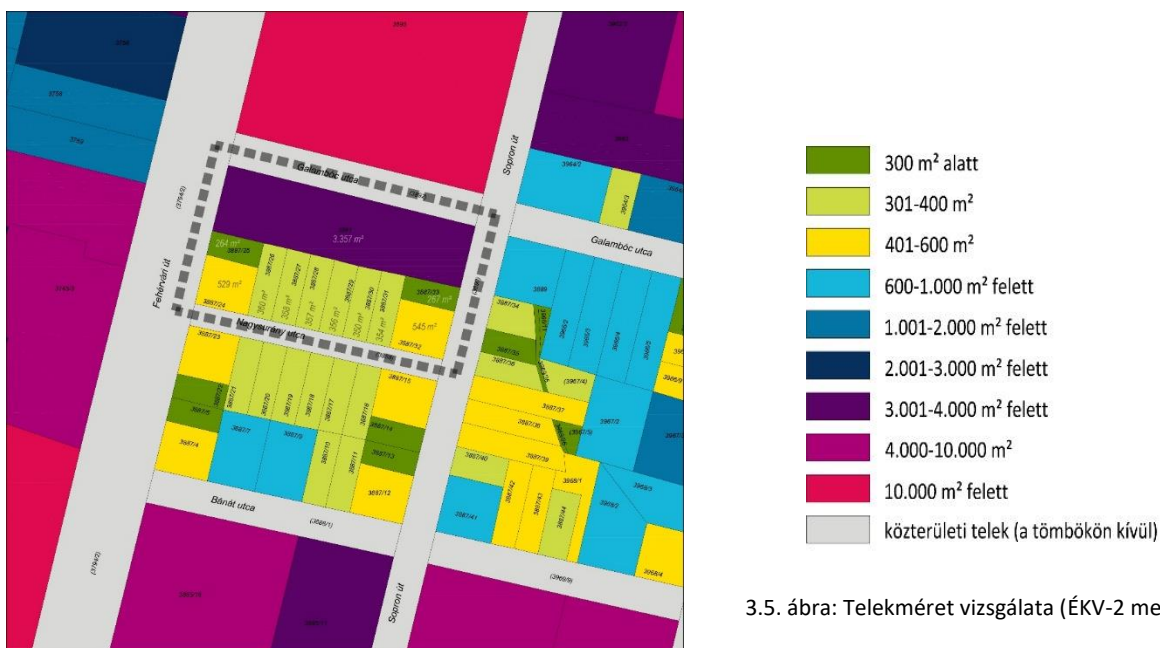


3.4. ábra: Helyszíni fotó a Fehérvári út irányából

### 1.2.3. A telekstruktúra vizsgálata

#### A telekmorfológia és telekméret vizsgálata

A telekméretek vizsgálatát az ÉKV-2 rajzi melléklet mutatja be.



3.5. ábra: Telekméret vizsgálata (ÉKV-2 melléklet)

Az eltérő karakterű területek különbségeit a telekméretek és alakulatok esetében is észlelhetjük. Az intézményi-, iroda- és kereskedelmi rendeltetésű beépítések telkei jelentősen nagyobbak (jellemzően 3000 m<sup>2</sup> feletti) és tömbszerűek. A kisvárosias, jellemzően zárt sorú karakterű lakóterületek telkei ettől jelentősen eltérő telekszerkezetűek. A telkek egy adott rend szerinti teleksorba rendeződnek és alkotnak egy tömböt, miközben méretük egyes esetekben kisebb mint 300 m<sup>2</sup>, de jellemzően nem nagyobb mint 1000 m<sup>2</sup>.



## Telektulajdon vizsgálat

A telektulajdonok vizsgálatát az **ÉKV-3** rajzi melléklet mutatja be.



- Magántulajdon - természetes személy
- Magántulajdon - társasházi tulajdon
- Azonos vállalati tulajdonban lévő telek
- XI. kerületi Önkormányzati tulajdon
- Fővárosi Önkormányzati tulajdon
- Magyar Állami tulajdon
- Egyéb telek

3.6. ábra: Telektulajdon vizsgálata (ÉKV-3 melléklet)

A tömbön belül a 3891 hrsz., valamint a 3887/26 és 3887/27 hrsz. telkek azonos vállalati tulajdonban, a Lidl Magyarország Kereskedelmi Bt. tulajdonában vannak. A Fehérvári út és a Nagysurány utca sarkán lévő telken (3887/24 hrsz.) egy társasház áll, ennek megfelelő tulajdonosi szerkezettel. A tömb további telkei önálló magánszemélyek tulajdonában állnak. A környező közterületek közül a Fehérvári út telke Fővárosi Önkormányzati tulajdonú, míg a többi XI. kerületi Önkormányzati tulajdonok.

### 1.2.4. Az építmények vizsgálata

#### Beépítési mód vizsgálata

A beépítési módok vizsgálatát az **ÉKV-4** rajzi melléklet mutatja be.



- Szabadonálló beépítés
- Oldalhatáronálló beépítés
- Ikres beépítés
- Zárt sorú beépítés
- Beépítetlen telek
- Közterületi telek

3.7. ábra: Beépítési mód vizsgálata (ÉKV-4 melléklet)

A terület általános karakteréből kiindulva a beépítés alapvetően zárt sorú, azonban a tényleges beépítési mód ennél vegyesebb képet mutat. A tervezési tömbben a 3891 hrsz. telken lévő áruházzal épülete lényegében előkert nélküli szabadonálló beépítés, nagyon keskeny oldalkerttel. A környező beépítések szempontjából azonban zárt sorúként értelmezhető, ahol az épületek zárt sora megszakad. A tömbben ezen kívül két oldalhatáron álló beépítés van, míg a 3887/32 hrsz. mai állapot szerint egyértelműen szabadonálló beépítésű. A Nagysurány utcai telkek külön karaktert mutatnak, ikres beépítésűek.

## Beépítési mérték vizsgálata

A beépítési mérték vizsgálatát az ÉKV-5 rajzi melléklet mutatja be.



3.8. ábra: Beépítési mérték vizsgálata (ÉKV-5 melléklet)

A telkek legnagyobb beépítettségét az OTÉK fogalommagyarázata alapján szükséges értelmezni. Az OTÉK 1. melléklete alapján tehát:

*„115. Telkek legnagyobb beépítettsége: a telkek beépített területének a telkek teljes – nyúlványos telkek esetében a telkeknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke.”*

A telkek területe értelemszerűen adott, a viszonyszám szempontjából a „telkek beépített területét” kell még figyelembe venni, amely:

*„114. Telkek beépített területe: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni*

*a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,*

*b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.”*

A tervezési tömbben a 3891 hrsz. telkek beépítése a ma kialakított állapot alapján jelentősen magasabb (80% feletti), mint a többi telké. Az épület teljes egészében fedett, tömör külső falszerkezettel. Az emeleti parkológarázs egy rámpán közelíthető meg, mely az épület tömegén belül helyezkedik el. A beépítettség

szempontjából ezért ezt a közlekedő részt is, mint teljesen fedett épületrész kell figyelembe venni a vetületi terület megállapításánál. Tehát nem a rámpa vetületével, hanem a fal és tetőszerkezet vetületével kell számolni.

A tömb további részén a beépítési mérték a beépítettebb telkek esetében jellemzően 40-50% között, a kevésbé intenzív beépítések esetében 20-30% között van. A 3887/26 és 3887/27 hrsz. telkek beépítetlenek.

### Szintterületi mutató, beépítési sűrűség vizsgálata

A szintterületi mutatók, a beépítési sűrűség vizsgálatát az **ÉKV-6** rajzi melléklet mutatja be.

A szintterületek vizsgálatánál az ún. szintterületi mutató értéket vizsgáljuk. Ennek a megállapításához több fogalmat is tisztázni kell az OTÉK 1. melléklete alapján. Elsődlegesen tehát:

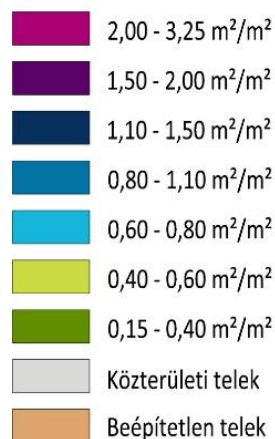
*„110a. Szintterületi-mutató: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.”*

A szintterületi mutató értelmezéséhez további fogalmak értelmezése szükséges, s ezek:

*„110. Szintterület: az összes építményszint bruttó alapterülete.*

*18. Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.*

*88. Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.”*



3.9. ábra: Szintterületi mutató vizsgálata (ÉKV-6 melléklet)

A szintterület számításához tehát az épület összes szintjének épületszerkezetekkel növelt alapterületét be kell számítani. A szintterületi mutató pedig ennek az értéknek és a telek területének viszonyozása. Az OTÉK a 7.§ (6) bekezdésében további szabályokat is megállapít a szintterület számításra az alábbiak szerint, mely alapján bizonyos elemeket nem kell beleszámolni a bruttó alapterületbe:

*„7.§ (6) A szintterület számítása során a bruttó alapterületbe nem kell beszámítani az erkély, a függőfolyosó, az oldalt nyitott emeleti folyosó, a tornác, a szabad lépcső, a fedetlen terasz és udvar, a légudvar, a légakna, a belső udvari árkád, a közterülethez csatlakozó árkád, az 1,90 méternél kisebb belmagasságú helyiség vagy helyiségrész bruttó alapterületét, valamint a loggia és a fedett terasz bruttó alapterületének a felét.”*

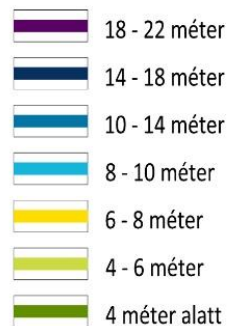


A szintterületi mutató értékek számítása a kialakult állapotra ezeknek megfelelően készült. A tervezési tömbben ez alapján a szintterületi mutató értéke még a legmagasabb értékek esetében sem éri el a 2,0 értéket. A 3891 hrsz. telekre és a beépítésére számított szintterületi mutató 1,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A Nagysurány utca beépítési intenzitása alacsony, a beépítési sűrűség nem éri el a 1,5 értéket. A 3887/26 és 3887/27 hrsz. telkek beépítetlenek.

### Magasság és szintszám vizsgálat

A beépítési magasságok és a szintszámok vizsgálatát az **ÉKV-7** rajzi melléklet mutatja be.

A beépítés magassága a tervezési tömbben nem vagy alig éri el a 10 métert, a magasabb beépítések a Fehérvári út irányából vannak. A tömbben és a kisvárosias lakóterületek esetében a beépítés magassága azonban kiegyensúlyozott, nincsenek nagy magassági eltérések. Magasságkülönbségek inkább a környező területek irányába érzékelhetőek (Fehérvári út, Bánát utca), ahol a beépítés karaktere is eltérő.



Szintszámok:

F+... Földszint

MF+... Magasföldszint

3.10. ábra: Magasság- és szintszám vizsgálata (ÉKV-7 melléklet)

### Összefoglaló táblázat:

rajzi-szám	Terület-felhasználás	Telekméret	Tulajdon	Beépítési mód	Beépítési mérték	Szintterületi mutató
		(m <sup>2</sup> )			(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
3891	kereskedelem	3.357	társasági tulajdon (Lidl)	szabadonálló/zárt sorú	88,9	1,65
3887/24	lakó	529	társasházi tulajdon	oldalhatáronálló	43,3	1,52
3887/25	használaton kívüli	264	magántulajdon (természetes személy)	oldalhatáronálló	47,8%	0,96
3887/26	használaton kívüli	360	társasági tulajdon (Lidl)	beépítetlen	beépítetlen	beépítetlen
3887/27	használaton kívüli	358	társasági tulajdon (Lidl)	beépítetlen	beépítetlen	beépítetlen
3887/28	lakó	357	magántulajdon (természetes személy)	ikres	28,3	0,71
3887/29	lakó	356	magántulajdon (természetes személy)	ikres	49,6	1,24

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

rajzi-szám	Terület-felhasználás	Telekméret	Tulajdon	Beépítési mód	Beépítési mérték	Szintterületi mutató
	-	(m <sup>2</sup> )	-	-	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
<b>3887/30</b>	lakó	350	magántulajdon (természetes személy)	ikres	46,6	1,17
<b>3887/31</b>	lakó	354	magántulajdon (természetes személy)	ikres	49,2	1,23
<b>3887/32</b>	lakó	545	magántulajdon (természetes személy)	szabadonálló	20,4	0,20
<b>3887/33</b>	lakó	267	magántulajdon (természetes személy)	oldalhatáronáll	49,7	1,99

### 1.2.5. Az épített környezet értékei

A tervezési terület nem része a világörökségi helyszín területének, a világörökségi helyszín védőövezet területének, vagy a világörökség várományos területnek. A területén és a közvetlen környezetében nincs műemléki építmény és így a műemléki környezet területe sem érinti. Fővárosi- vagy kerületi rendelet által védett építmény vagy épületegyüttes sem található, a legközelebbi fővárosi védett építmény tőle három tömbnyire délre, a Hengermalom utca és a Fehérvári út északi sarkán található (eredetileg ELMŰ –lakóház; Fehérvári út 88. - Hengermalom út 2. - Sopron út 51.; hrsz. 3883).

Kiemelten védett régészeti lelőhely nem érinti de régészeti érdekű terület három is (43199, 66476, 66802), valamint egy közvetlen környezetében van (14979):



3.11. ábra: Régészeti területek vizsgálata

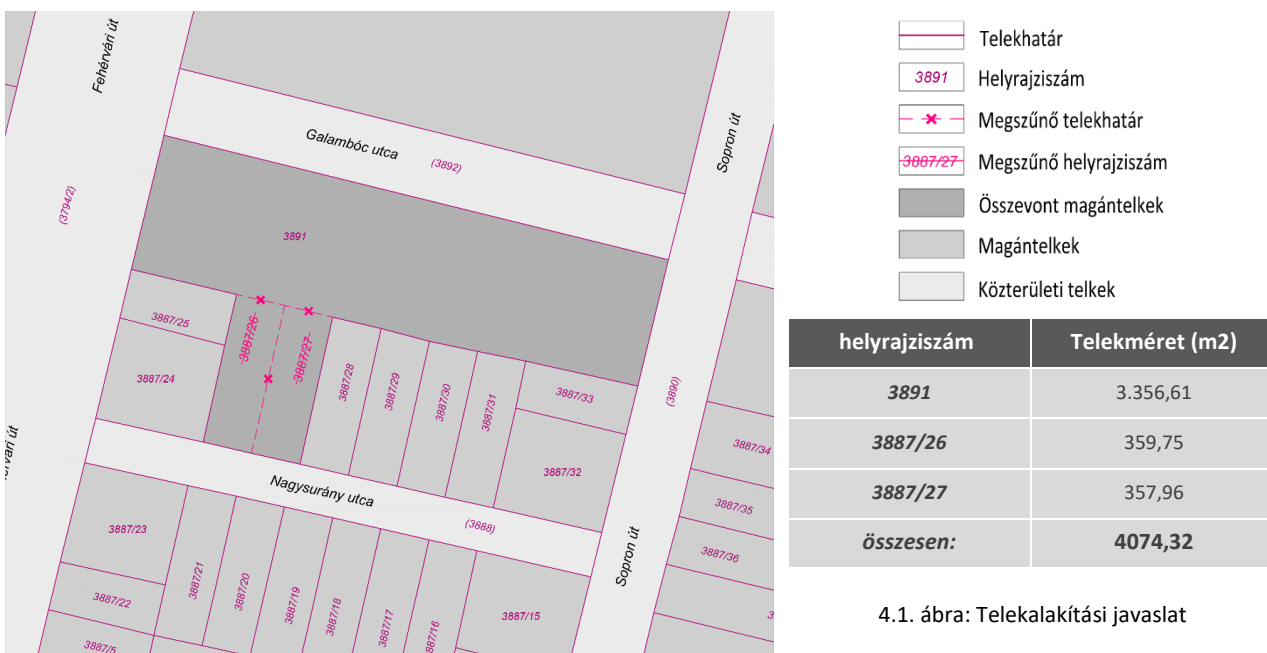
RÉGÉSZETI LELŐHELYEK				
azonosító	lelőhelyszám	név	védelem	megjegyzés
14979	33	Fehérvári út 70.számmal szemben	szakmai	-
43199	99	Sopron utca 61.	szakmai	-
66476	120	Budaörsi út-vasút-Péterhegyi út-XI.ker közizgatási h.-Fehérvári út-Villányi út	szakmai	Majdnem a XI.kerület egész területét lefedő régészeti érdekű terület a lehatárolás alapján
66802	123	Duna-parti őskori telepek és az albertfalvai kat. tábor	szakmai	A Fehérvári út és a Duna közötti területsávot lefedő régészeti érdekű terület a lehatárolás alapján



## 1.3. BEÉPÍTÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

### 1.3.1. Telekalakítás

A terület rendezése során a 3891 hrsz., a 3887/26 és a 3887/27 hrsz. összevonása tervezett, ezzel javítva a telek beépítési mutatóit. A telkek azonos tulajdonban vannak, a 3887/26 és a 3887/27 hrsz. telkek beépítetlenek. A telekalakítás során a kialakuló új telek mérete összesen **4074,32 m<sup>2</sup>** lesz.



4.1. ábra: Telekalakítási javaslat

### 1.3.2. A beépítés alakulása és a tervezett állapot mutatói

A 3891 hrsz. telken kialakított kereskedelmi egység épülete egy egységes téglalap alaprajzú tömeget alkot. Hosszabbik oldala 113,65 méter, míg rövidebb 26,27 méter, bruttó alapterülete így **2986 m<sup>2</sup>**. A telek terepszint alatti nincs beépítve.

A beépítés magassága (párkánymagassága) **9,9 méter**, mely fölé csak a lapostetőn kialakított gépészeti helyiségek emelkednek, de ennek magassága sem éri el a 13,0 métert (12,78 m). Az OTÉK szerint meghatározott épületmagasság számítás alapján a beépítési magasság 9,96 méter.

Az épületen belül a fő rendeltetés a kereskedelem, melynek vannak publikus (bejárat, eladótér) és nem publikus (rakodó-, előkészítő-, irodai helyiségek...stb.) terei. Ezt egészítik ki a parkolási rendeltetés területei. A parkolás esetében a parkolóhelyek megközelítését szolgáló közlekedő tereket is be kell természetesen számolni. A kereskedelmi szintterületek számított értéke kb. **2506 m<sup>2</sup>**, míg a parkolásra használt szintterület kb. **3016 m<sup>2</sup>**.

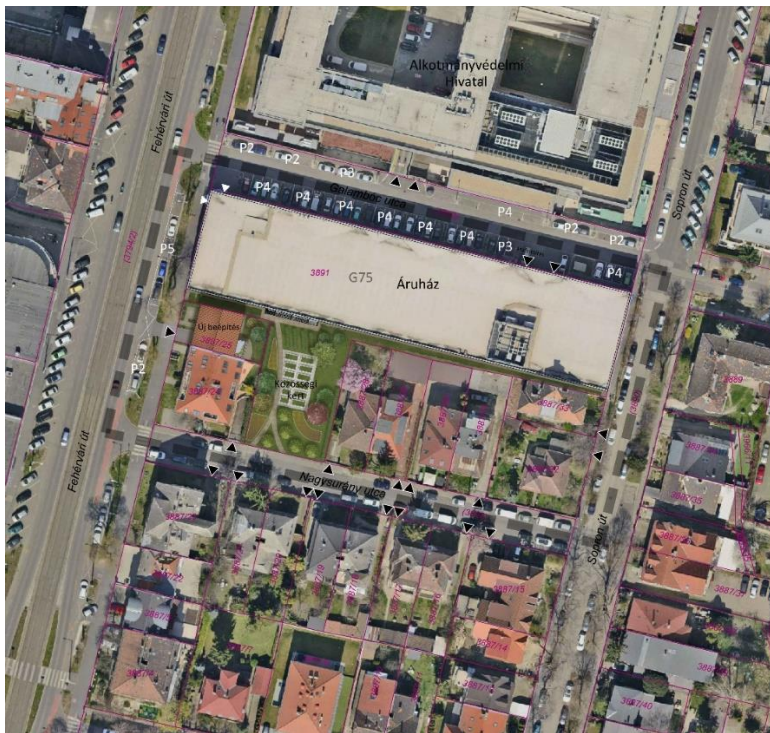
A 3887/26 és a 3887/27 hrsz. telkek beépítése nem tervezett. Itt a telek zöldfelületeinek elhelyezése tervezett. A tényleges használatát tekintve javasolt a telek ezen részét közösségi kertként kialakítani és fenntartani. Így az nem csak egy zöldfelület lesz, hanem a helyi közösség számára is hasznos terület. A közösségi kertben kialakítható díszkert, gyógy- és fűszernövénykert, veteményes, ugyanakkor a zöldfelületi értéke is növekszik ezzel. Az épület megközelítése is javítható gyalogosan, ha a kerten keresztül egy gyalogutat biztosítunk a Nagysurány utca irányából. A közösségi kertek üzemeltetése megkívánja a








## Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

részbeni zárhatóságot, használatuk általában előzetes egyeztetés alapján lehetséges. Így szem előtt tartva a közösségi használatot, de kerítés elhelyezése is felmerül. A kerítés elhelyezése kizárólag átlátható módon (drótkerítés) javasolt. A Beépítési javaslaton bemutatott (BT-1 melléklet) módon arányaiban alacsony burkolt felület kialakítása mellett kb. **852 m<sup>2</sup>** zöldfelület alakítható ki.



-  Telekhatár
-  3891 Helyrajzszám
-  P4 Közterületi parkoló - férőhelyszámmal
-  G75 Parkoló garázsban - férőhelyszámmal
-  Gyalogos bejárat
-  Gépjármű bejárat
-  Tervezési terület határa

4.2. ábra: Beépítési javaslat (BT-1 melléklet)

Az összevont telekre számított beépítési mutatók ennek megfelelően az alábbiak szerint alakul:

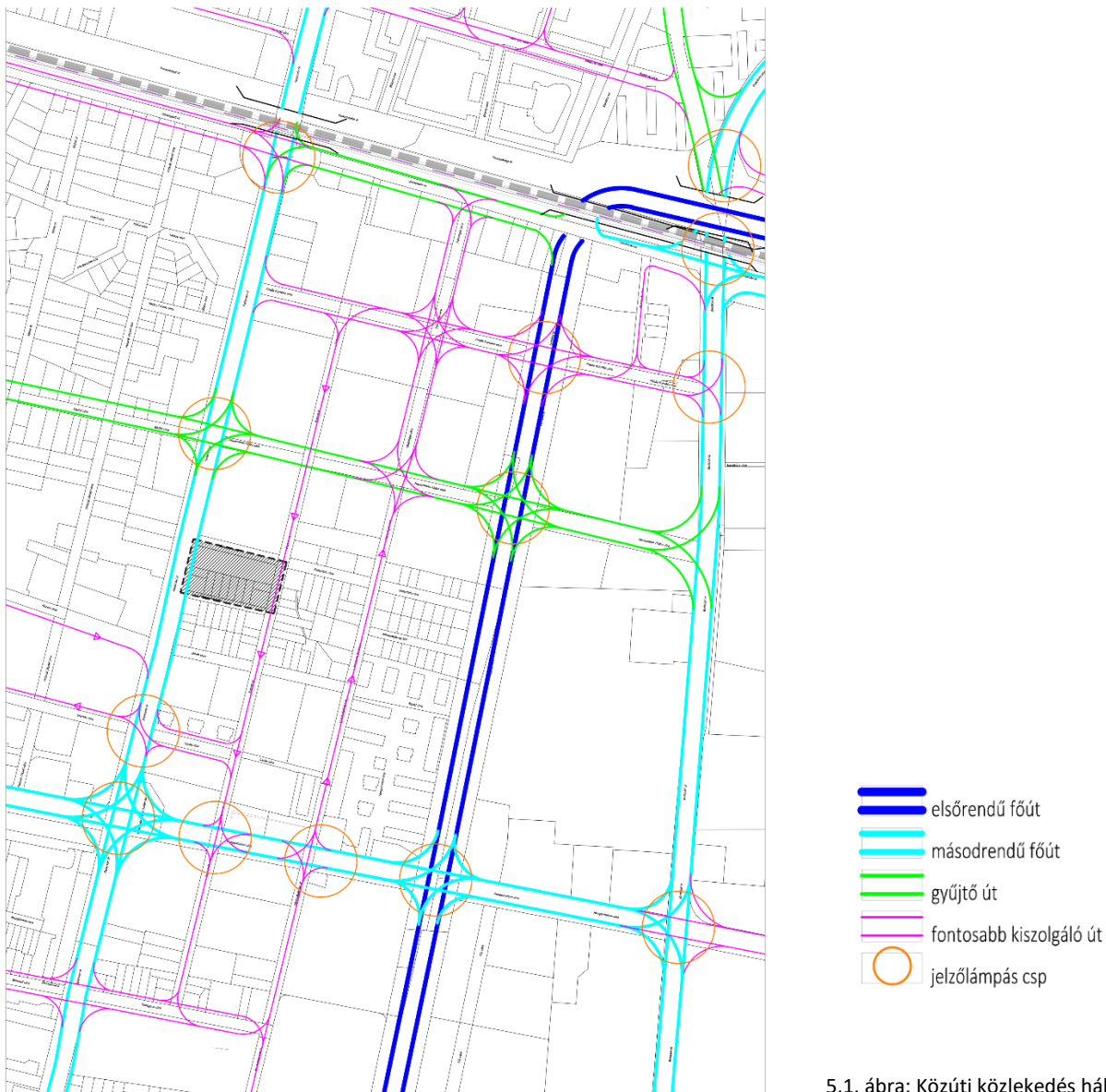
Telekméret	
<b>4074 m<sup>2</sup></b>	
Beépített bruttó alapterület	Beépítés mértéke
<b>2986 m<sup>2</sup></b>	<b>73,3 %</b>
Kialakított bruttó szintterület - kereskedelmi rendeltetés	Szintterületi mutató általános (kereskedelmi) rendeltetés esetén
<b>2506 m<sup>2</sup></b>	<b>0,62 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
Kialakított bruttó szintterület - parkolási rendeltetés	Szintterületi mutató parkolási rendeltetés esetén
<b>3016 m<sup>2</sup></b>	<b>0,74 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
Kialakítható zöldfelület mérete	Zöldfelület mértéke
<b>852 m<sup>2</sup></b>	<b>20,9 %</b>

A Beépítési javaslat (BT-1 melléklet) ezen felül a 3887/25 hrsz. telek beépítését is tartalmazza (a romos épület helyett) természetesen csak szemléltetés céljából. A bemutatott beépítés a zártos elhelyezéssel számol, a beépítési paraméterek tekintetében pedig a szabályozási koncepcióban javasolt (és ma is hatályos) értékekkel számol.

### 1.3.3. Közlekedés

#### Közúti közlekedés

##### Hálózati kapcsolatok



A változással érintett tömb környezetében található közúti hálózati elemek az alábbiak:

- Fehérvári út 2x1 forgalmi + leállósávós másodrendű főút közepén vezetett villamospályával, a városrész közösségi közlekedésének tengelye,
- Szerémi út 2x2 sávós elsőrendű főút, a 6. sz. főút bevezető szakasza és a Rákóczi híd kapcsolatát biztosítja, forgalma közel 45000 - 5000 Ejármű/nap. Az út Hengermalom utcáig terjedő szakaszon villamos pályával,
- Etele út – Hengermalom utca 2x1 forgalmi sávós másodrendű főút a lakóterületek kelet-nyugati tengelye.

A XI kerület (s így a tervezési terület környezetének) főúthálózata nagy részén összehangolt, jelzőlámpás csomópontrendszerek szabályozzák a forgalmat, amelyek irányítását a Dél-Budai Forgalmirányító Központ biztosítja.

Az észak déli irányú kiszolgáló utak (Sopron út, Nándorfejérvári út), elsősorban a parkolási helyzet javítása érdekében egyirányúsított. A tömböt kiszolgáló utak (Galambóc utca, Nagysurány utca) kétirányúak.

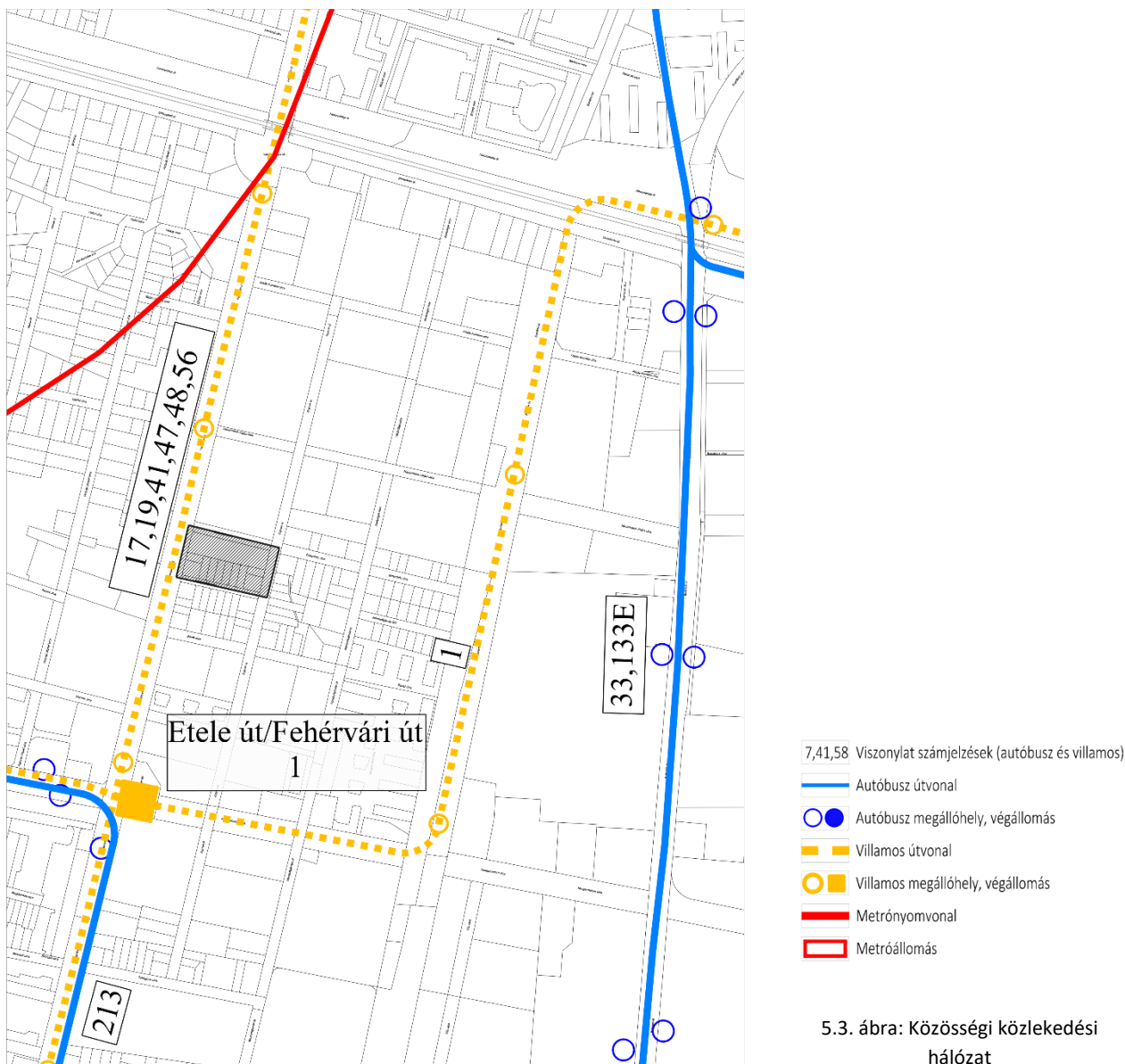
A 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység gépjárművel való megközelítése a Galambóc utcából lehetséges. Az árufeltöltés is ebből az irányból történik, s zárt rakodóudvarban történik az épület tömegén belül.



5.2. ábra: Közúti közlekedés a tervezési terület közvetlen környezetében



## Közúti és kötőtpályás közösségi közlekedés



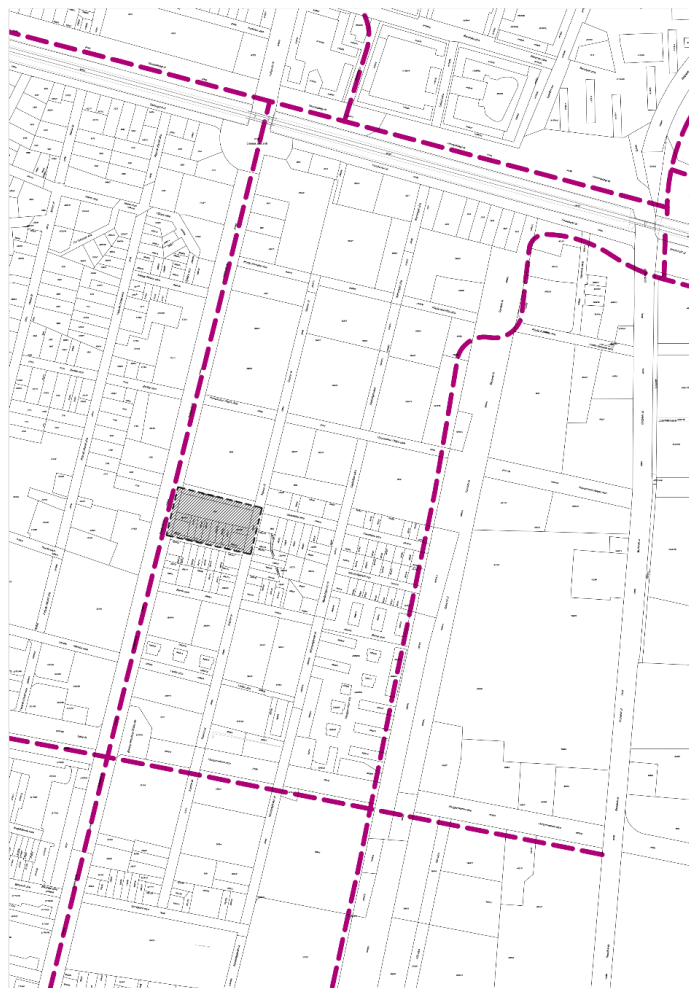
A kerület villamosvonal hálózat egyik legnagyobb forgalmú eleme, a tervezési terület mellett közlekedő járatok (17,19, 41,47, 49, 56) közös követési ideje a csúcsidőben 2 perc, ez teljesen kihasználja a kapacitást. A 47, és 49-es járatok a kerület kötőtpályás városközponti kapcsolatát biztosítják, a 19, 41, 56-os járatok Közép- és Észak-Buda felé irányuló utasforgalmat bonyolítják le. Ezek a járatok egyben Kelenföld belső utasforgalmának jelentős irányai is.

2015-ben elkészült az 1-es villamosvonal átvezetése a Rákóczi hídon, a Szerémi út – Hengermalom utca útvonalon az Etele térig, mely a tervezési terület környezetében halad.

2016-ban vált a budai fonódó hálózat részévé a 17-es járat, érinti Közép-Buda jelentősebb közösségi közlekedési csomópontjait (Széll Kálmán tér, Déli pu., BAH csomópont).

A villamoshálózat megléte miatt az autóbusz közlekedés nem jellemző, az elmúlt években a párhuzamos közlekedés kiküszöbölésére egyes buszjáratok útvonalát is módosították, illetve járat is szűnt meg ( a tervezési terület környezetében az Etele úton).

## Kerékpáros és gyalogos közlekedés



5.4. ábra: Kerékpáros közlekedési hálózat

A kerület legjelentősebb kerékpáros útvonala a Duna menti észak-déli kerékpárút, amely csak a Gellért rakpart – Pázmány P. rakpart vonalán és a Dombóvári út – Szerémi út irányban épült ki a parti területek rendezetlensége miatt. A pesti kerékpáros vonalhoz csatlakozik a Rákóczi hídon átvezetett kerékpárút.

Kelet-nyugati irányban szeli át a kerületet a Hengermalom utca – Etele út – Borszéki u.- Eger út menti kerékpáros útvonal.

A tervezési terület közvetlen környezetében a Fehérvári úton a forgalmi sávok mellett irányhelyesen kerékpársávok lettek kialakítva.

### Parkolás

A tervezési terület környezetében a Fehérvári úton és a Galambóc utcában a közterületi parkolás megoldott, a parkolóhelyeket rendezett formában kialakították. A Sopron utat a parkolás rendezése érdekében egyirányúsították az út két oldalán párhuzamosan lehet parkolni. A Nagysurány utca kétirányú, s az út mindkét oldalán meg lehet állni.

A lakótelkek parkolása többnyire a telkeken belül megoldott, a telkekhez külön behajtó van. A 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egységhez külön 75 férőhelyes gépjármű garázst alakítottak ki, melynek behajtója a Galambóc utcából nyílik.

## 1.4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A tervezett átalakulás és fejlesztés vonatkozásában több településrendezési eszköz módosítása is szükségessé válik a megvalósíthatóság érdekében. Figyelembe véve a tervezett beépítési koncepciót mind a fővárosi-, mind pedig a kerületi tervdokumentumok (önkormányzati határozat és rendeletek) módosítását kell kezdeményezni:

- A 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott **Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét (TSZT 2021)**,
- A jelenleg hatályos, a többször módosított 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel elfogadott **Fővárosi Rendezési Szabályzatot (FRSZ)**,
- valamint a 11/2017. (V.3.) önkormányzati rendelettel elfogadott a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Eger út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület **Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ-1)**.

Az első kettő esetében a Budapest Főváros Önkormányzata a felhatalmazott a módosításra, míg a harmadik eszköznél Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata.

### 1.4.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terv (TSZT 2021) módosítási javaslata

A TSZT esetében a leíró munkarészek módosítása nem szükséges, a javaslat a Szerkezeti Tervlapot érinti, azok közül is csak a „Szerkezeti Tervlap – 1. Területfelhasználás” tervlapot.

A Szerkezeti Tervlap – Területfelhasználás tervlapja tartalmazza az egyes településrészek területfelhasználási rendszerét. Ahogy a vizsgálati munkarészben bemutattuk a változással érintett terület Lk-1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületbe tartozik. A Fehérvári út mentén a tőle északra lévő tömbök Vi-1 intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területfelhasználási egységben vannak. Mivel a KÉSZ-1-ben a kialakult állapotnak megfelelő szabályozás csak átsorolással lehetséges, ezért a tervlapon javasolt (a 6.1. és a 6.2. ábráknak megfelelően):

- az érintett Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömböt a Vi-1 területfelhasználási egységbe átsorolni,
- valamint ezzel együtt a 3891 hrsz. telken esetében a „jelentős változással érintett terület” jelölést is levenni a tervlapról.

A javasolt módosítással 9088,0 m<sup>2</sup> terület kerül Lk-1-ből Vi-1 területfelhasználásba, az egységek területeinek alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

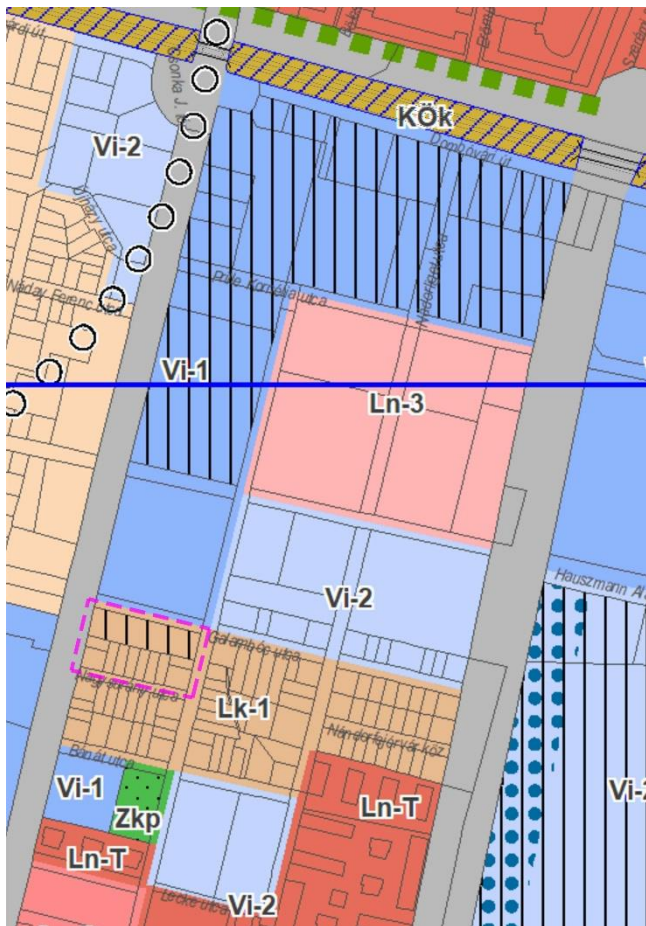
	TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	EGYSÉG MÉRETE A HATÁLYOS ÁLLAPOT ALAPJÁN (m <sup>2</sup> )	VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET MÉRETE (m <sup>2</sup> )			EGYSÉG MÉRETE A TERVEZETT ÁLLAPOT ALAPJÁN (m <sup>2</sup> )
1.	Lk-1	51911,09	VV	9088,05	VV	42823,05
2.	Vi-1	117993,42				127081,46



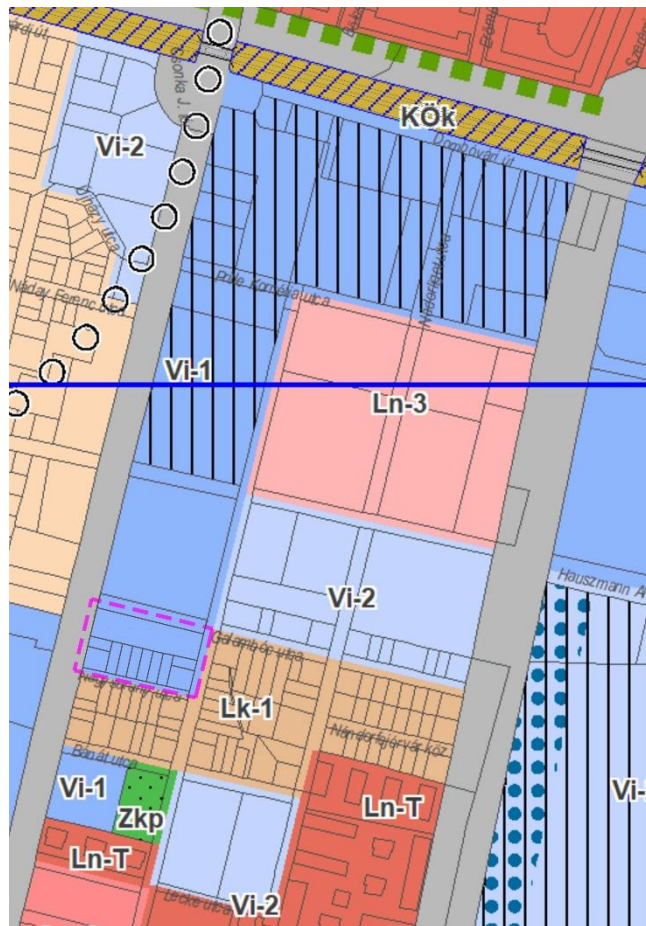
### Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció



6.1. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Szerkezeti Tervlap - részlet  
HATÁLYOS ÁLLAPOT ALAPJÁN



6.2. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Szerkezeti Tervlap - részlet  
TERVEZETT ÁLLAPOT SZERINT

Az átsorolás **beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák között történik** (nem új beépítésre szánt terület kijelöléséről van szó), ezért **az Étv. által meghatározott biológiai aktivitási érték számítás nem válik szükségessé.**

A tervlap egyéb szerkezeti elemeinek módosítása nem szükséges, sem a területfelhasználás, sem pedig az infrastruktúra hálózatok tekintetében.

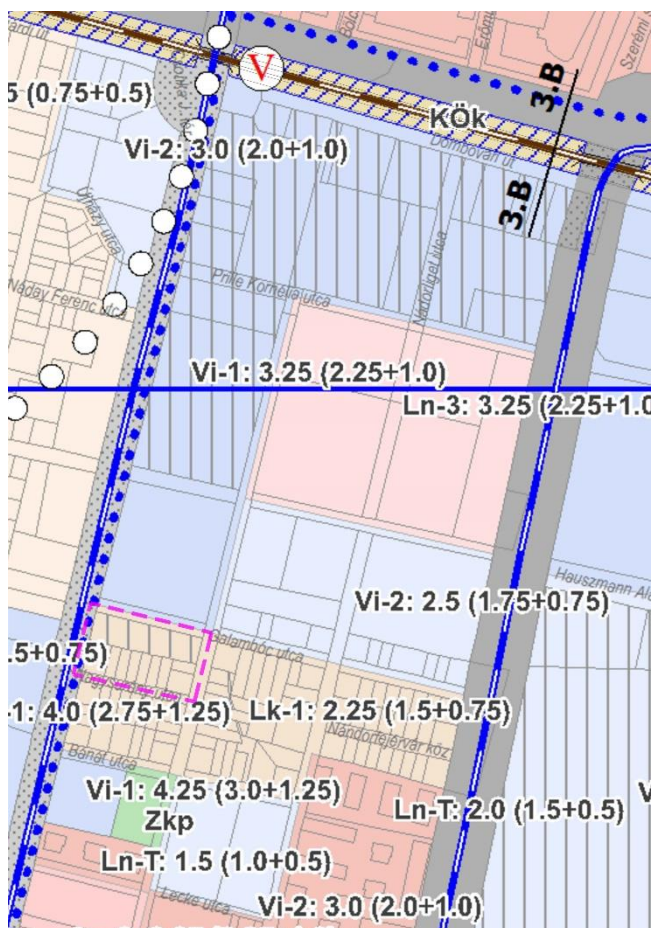
### 1.4.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosítási javaslata

Ahogy azt a vizsgálati munkarészeknél is leírtuk az FRSZ a TSZT-vel összhangban készül, azonban rendeleti szinten három nagyobb tématerületet szabályoz:

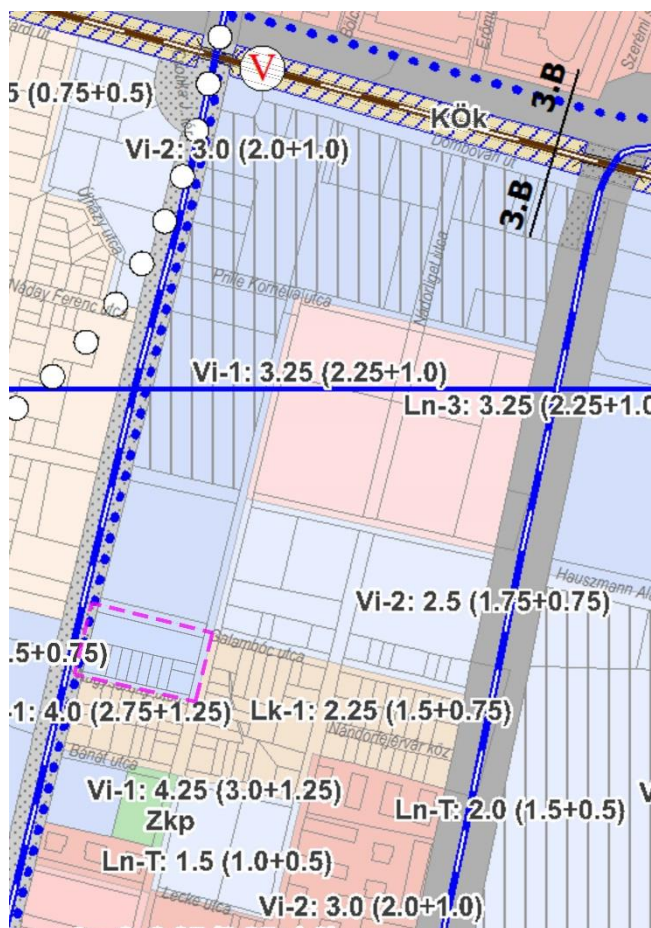
- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határozta meg.

Ezek közül a területfelhasználási változással összhangban az FRSZ esetében tulajdonképpen csak az első esetben szükséges módosítás, vagyis az FRSZ 1. mellékletének módosítása javasolt. A tervezési terület a módosítással **Lk-1: 2.25 (1.5+0.75)**-ből **Vi-1: 3.25 (2.25+1.0)**-be kerül át.

Ahogy a TSZT esetében itt is javasolt a 3891 hrsz telekről a „jelentős változással érintett terület” jelölést levenni.



6.3. ábra: Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata, A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap; FRSZ 1. melléklet - részlet HATÁLYOS ÁLLAPOT ALAPJÁN



6.4. ábra: Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata, A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap; FRSZ 1. melléklet - részlet TERVEZETT ÁLLAPOT SZERINT

A fent bemutatott módosítással a tervezési területre vonatkozó beépítési sűrűség is növekszik a bsá (általános rendeltetésre fordítható érték)  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -rel, míg a bsp (kizárólag parkoló rendeltetésre

fordítható többlettérték) 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-rel. A tervezési területen a szintterület adott, s még a jelenleg kialakult állapot alapján sem éri el az Lk-1-re megállapított értéket. A KÉSZ-1 esetében a jelenleg szabályozott állapothoz képest (ami a kialakult állapotot képezi le) további szintterület emelés semmi esetre sem tervezett. Ez azt jelenti, hogy amennyiben a tervezési terület a Vi-1: 3.25 (2.25+1.0) területhez kapcsolódik, úgy az egész területfelhasználási egységet figyelembe véve a tőle északabbra lévő tömbökben lehet a keletkező többletet felhasználni.

### 1.4.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések és megfelelés.

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló – többször módosított – 1996. évi XXI. törvény szerint a területrendezés feladata különösen „a környezeti adottságok feltárása és értékelése; a környezet terhelését, terhelhetőségét és a fejlesztési célokat figyelembe vevő területfelhasználásnak, az infrastrukturális hálózatok területi szerkezetének, illetve elhelyezésének – az ágazati koncepciókkal összhangban történő – megállapítása, az országos és térségi, továbbá a területrendezéssel kapcsolatos településrendezési célok összehangolása.”

A Főváros (és ennek megfelelően Újbuda) esetében a területrendezéssel összefüggő rendelkezéseket a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és az ebben kapott felhatalmazás alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet tartalmazza. A törvény fejezetei közül az alábbi tervek és vonatkozó előírások a relevánsak:

- Országos Területrendezési Terv (OTrT),
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT).

A területrendezési terveket a településrendezési eszközök készítése során figyelembe kell venni. A Főváros esetében a területrendezési tervek után hierarchiában a Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) következik, mely készítése/módosítása során már az egyes elemeket figyelembe vették, a tervekbe bedolgozták. A TSZT és az FRSZ alapján készülő Kerületi Építési Szabályzatok tehát a szerkezeti és egyéb elemeket szintén tartalmazni fogják.

Jelen esetben a KÉSZ-1 módosításával együtt a Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat módosítása is tervezett, mégha csak kisebb mértékben is. Ezért a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálatát a dokumentum tartalmazza.

#### **Az Ország- és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (a 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján – forrás: njt.hu)**

A szerkezeti tervek vonatkozásában a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve kerül bemutatásra, mivel az országos tervvel összhangban készült az agglomeráció terve is, s a lépték miatt az egyes elemek jobban bemutatathatóak. Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve az alábbi települési térség területfelhasználási kategóriákat határozza meg:

*„A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelttérségi területfelhasználási kategóriák a következők:*

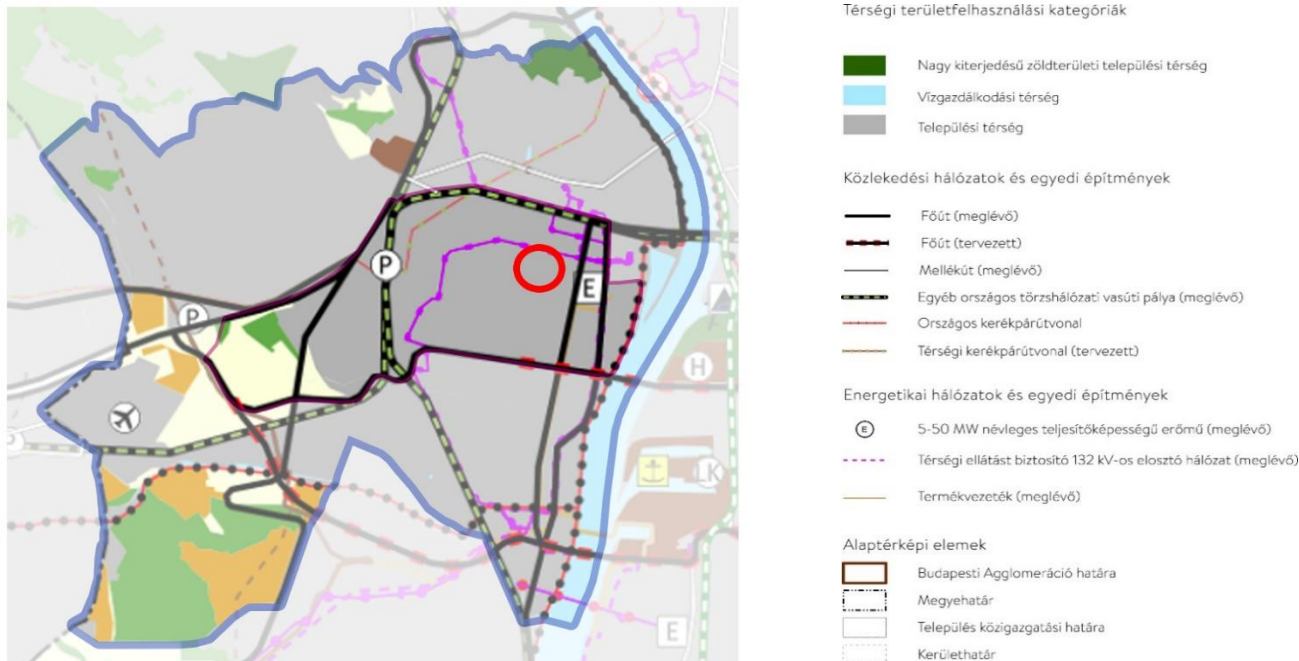
- a) erdőgazdálkodási térség,*
- b) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség,*
- c) mezőgazdasági térség,*
- d) kertes mezőgazdasági térség,*

## Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

- e) vízgazdálkodási térség,
- f) települési térség,**
- g) sajátos területfelhasználású térség.”



8.1 . ábra: A 2018. évi CXXXIX törvény 7. sz. melléklete  
Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve

A Szerkezeti Terv tervlapja alapján a tervezési terület un. települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve vonatkozásában a települési térség (a 34.§ (1) bekezdése alapján):

*„3. települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe a települések összefüggő területi egységet képező, jellemzően beépítésre szánt - ide sorolva a beépítésre nem szánt területek közül az 5 ha-nál kisebb zöldterületeket is -területei tartoznak, kivéve a sajátos területfelhasználású térségbe soroltbeépítésre szánt területeket.”*

Ezzel együtt a műszaki infrastruktúra-hálózatok meglévő és tervezett elemei a tervezési területet nem érintik.



**Az Ország- és a Budapesti Agglomeráció Övezeti Terve (a 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján)**



- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

8.2. ábra: A 2018. évi CXXXIX törvény 3.1. sz. melléklete  
Ökológiai hálózat magterületének-, ökológiai folyosójának- és pufferterületének övezete

**NEM ÉRINTETT**



- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

8.3. ábra A 2018. évi CXXXIX törvény 3.2. sz. melléklete  
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

**NEM ÉRINTETT**



- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

8.4. ábra: A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. sz. melléklete  
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

**NEM ÉRINTETT**



- Erdők övezete

8.5. ábra A 2018. évi CXXXIX törvény 3.3 sz. melléklete  
Erdők övezete

**NEM ÉRINTETT**

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

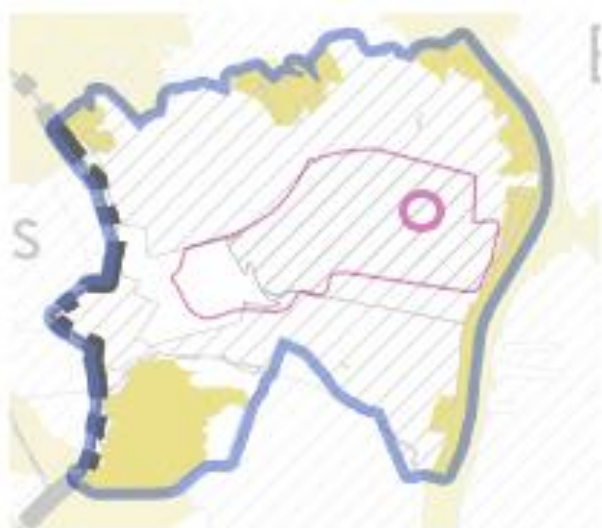
Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció



**Erdőtelepítésre javasolt terület övezete**

8.6. ábra: A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. sz. melléklete  
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

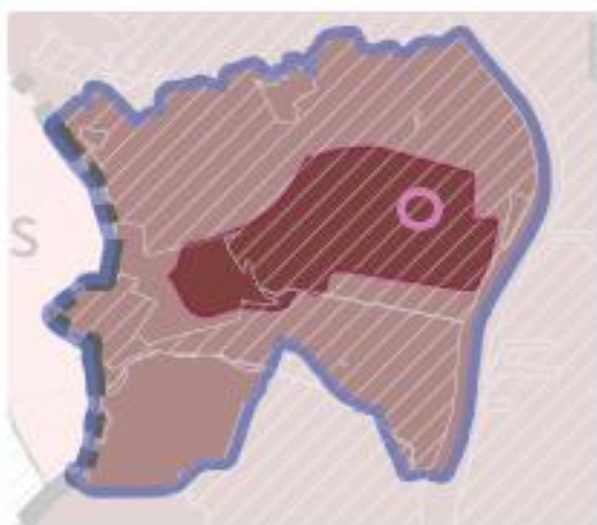
**NEM ÉRINTETT**



**Tájképvédelmi terület övezete**

8.7. ábra: A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. sz. melléklete  
Tájképvédelmi terület övezete

**NEM ÉRINTETT**



- Világörökségi területek által érintett települések
- Világörökségi várományos területek által érintett települések
- Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések

8.8. ábra: A 2018. évi CXXXIX törvény 3.4. sz. melléklete  
Világörökség és világörökség-várományos terület övezete

**ÉRINTETT**

A tervezési terület a területrendezési tervek alapján érintett a világörökség és világörökség-várományos terület övezetével (mint ahogy az egész XI. kerület), de a tényleges kijelölés alapján nem része a világörökségi vagy világörökségi várományos területnek.



**Vízminőség-védelmi terület övezete**

8.9. ábra: A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. sz. melléklete  
Vízminőség-védelmi terület övezete

**ÉRINTETT**


Az 2018. évi CXXXIX törvény által kijelölt területnek megfelelően a fővárosi TSZT a Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatása alapján külön ábrázolta a vízbázisvédelmi területeket, a szennyvíz szempontjából érzékeny területeket, a természetes fürdővizek védőterületét és a nyílt karsztos területeket. A TSZT alapján a vízminőség-védelemmel kapcsolatos elemeket KÉSZ az 1.b. melléklete (Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei) is rögzíti.

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció



 Nagyvízi meder övezete

8.10. ábra: A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. sz. melléklete  
Nagyvízi meder övezete

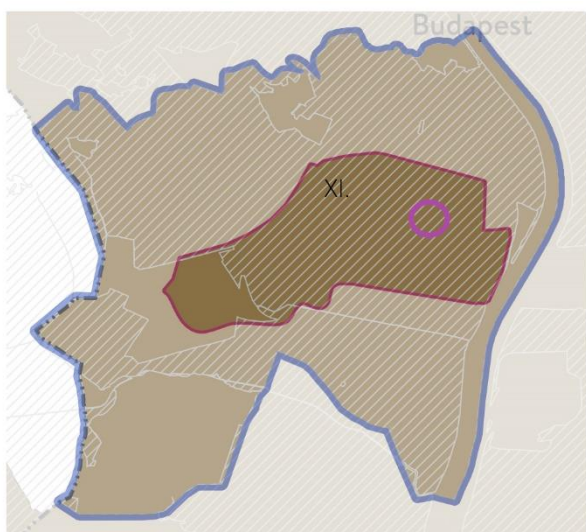
**NEM ÉRINTETT**



 VTT-tározók övezete

8.11. ábra A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 6. sz. melléklete  
VTT-tározók övezete

**NEM ÉRINTETT**

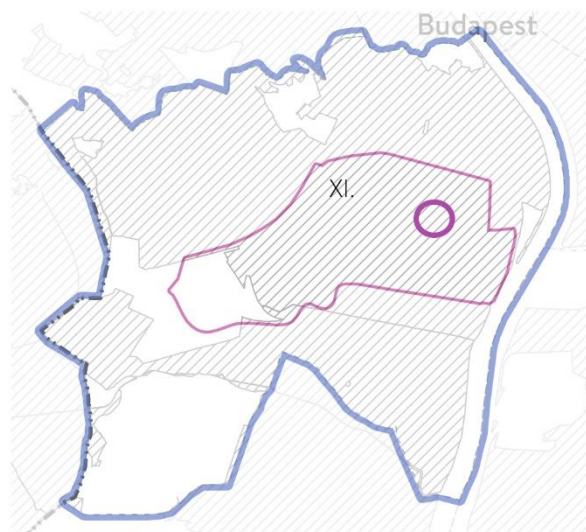


 Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

8.12. ábra: A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. sz. melléklete  
Ásványi nyersanyagvagyon övezete

**ÉRINTETT**

A TSZT a területfelhasználási kategóriák megállapítása során figyelembe vette a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó rendelkezéseit. A tervezési terület ebben a tekintetben külön nem érintett.



 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

8.13. ábra A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. sz. melléklete  
Rendszeresen belvízjárta terület övezete

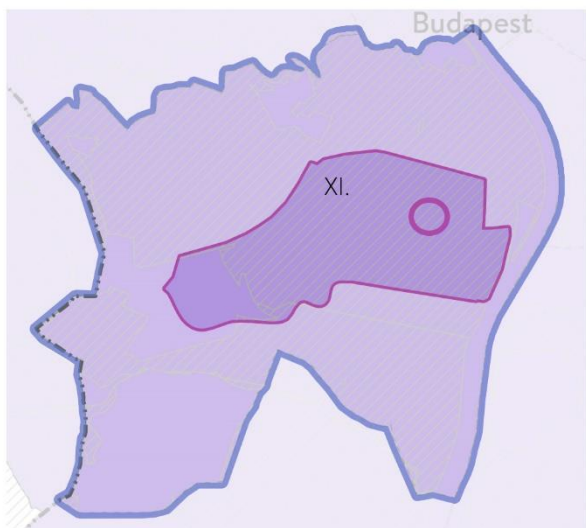
**NEM ÉRINTETT**



### Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció



Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

8.14. ábra A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. sz. melléklete  
Földtani veszélyforrás terület övezete



Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

8.15. ábra: A 2018. évi CXXXIX törvény 3.5. sz. melléklete  
Honvédelmi és katonai célú terület övezete

ÉRINTETT	ÉRINTETT
A TSZT a területfelhasználási kategóriák megállapítása során figyelembe vette a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó rendelkezéseit. A tervezési terület ebben a tekintetben külön nem érintett.	A 2018. évi CXXXIX törvény alapján a honvédelmi területek tényleges lehatárolását a TSZT-ben kell meghatározni, s azt beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A tervezési területen belül a hatályos TSZT ilyeneket nem határoz meg, mert nem található honvédelmi érdekeltségű telek vagy terület.

### A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggései

A településrendezési eszközök módosítása a területrendezési tervekben foglaltaknak meg tud felelni, Budapest Agglomeráció Szerkezeti Terve a területet már most is települési térség kategóriába sorolja, ráadásul a területfelhasználási átsorolás által nem jön létre újonnan beépítésre szánt terület sem. A térségi övezetek vonatkozásában az elfogadott településrendezési eszközök már mai állapotukban is megfelelnek a kívánalmaknak.

#### 1.4.4. Szabályozási koncepció - A Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ-1) módosítási javaslata

A KÉSZ-1 módosítása a TSZT és az FRSZ változásaival összhangban, a kialakult állapotnak megfelelően, a helyi sajátosságokat és adottságokat figyelembe véve történik. A változtatás érinti többek között az övezeti rendszeren keresztül a szabályozási határértékeket, az építési helyeket és a zöldfelületi szabályozást is. A KÉSZ-1 rendeletében az alábbi részek módosítása tervezett:

- A KÉSZ-1 1.a. melléklete (Szabályozási terv – Szabályozási elemek)
- A KÉSZ-1 1.c. melléklete (Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei)
- A KÉSZ-1 rendeleti normaszövege (szöveges kiegészítések)

Az érthetőbb leírás érdekében ebben a sorrendben tárgyaljuk a módosításokat.

##### **A KÉSZ-1 1.a. mellékletének módosítása (Szabályozási Terv – Szabályozási elemek):**

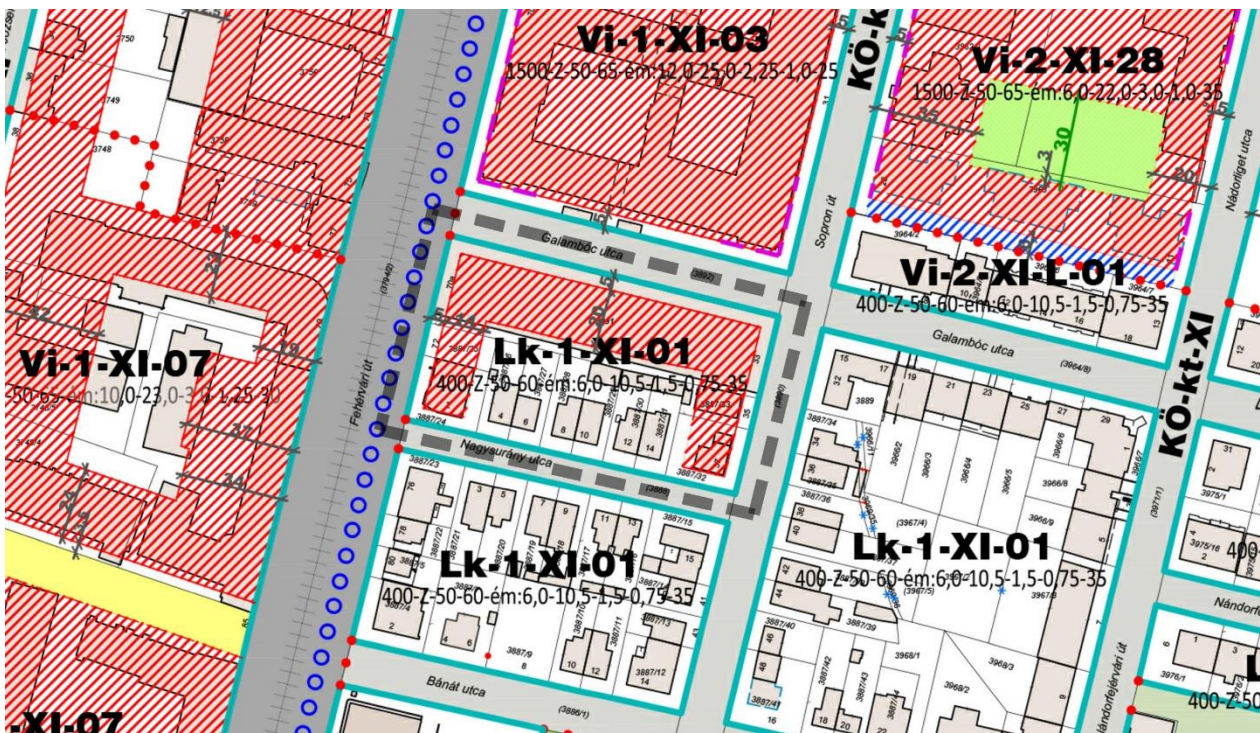
- A TSZT és az FRSZ területfelhasználási változásával a KÉSZ-1 övezeti rendszerében is lehetőség nyílik Vi-1-XI építési övezetként szabályozni az érintett tömböt (a 9.1. és a 9.2. ábráknak megfelelően)
- A tömb a fővárosi településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) változása nyomán tehát Vi-1-XI... építési övezetekbe sorolódik.
- A 3891 hrsz. telek összevonva a 3887/26 és 3887/27 hrsz telkekkel azonos Vi-1-XI-13 építési övezetbe kerül. Az összevonást a megszüntetőjelek felrakásával javasoljuk megerősíteni.
- A tömb további telkei ettől eltérő szabályozást kapnak, ezért külön Vi-1-XI-14 építési övezet kijelölése tervezett.
- Az építési övezetek szabályozási határértékeit a Vi-1-XI... építési övezetek között újonnan kell meghatározni. Ennek megfelelően az 1.a. mellékletre is felkerülnek az értékek. Mivel a módosítás lényegi része az 1.c. mellékletben történik, ezért a paraméterek javasolt értékeit ott tárgyaljuk részletesebben.
- A beépítés a Vi-1-XI-13 építési övezetben (3891 hrsz. telek) az 5 méteres előkerteknek nem tud megfelelni, ezért azokat az utcafrontokig szükséges kitolni. A beépítés a Galambóc utcától mérve 28 méteres sávba bele tud férni, ezért az építési helyet ezeknek megfelelően javasolt ábrázolni az 1.a. mellékleten.
- A tömb déli oldalán lévő teleksor esetében az építési hely módosítása nem tervezett, így ott a jelenleg hatályos állapotnak megfelelően tervezett ezeket ábrázolni.
- A Vi-1-XI-13 építési övezetben a telekösszevonással kialakuló telek zöldfelületei a jelenlegi 3887/26 és a 3887/27 hrsz. teleken lesznek kialakítva. Ezzel összhangban az 1.a. mellékleten viszont szükséges a két telket „telek zöldfelületként megtartandó/kialakítandó része”-ként is jelölni. A KÉSZ-1 5.§ (1) bekezdése alapján a jelölt területen külön szabály, hogy annak minimum a 70%-át zöldfelületként kell kialakítani. A Beépítési javaslatban bemutatott kialakítással ez a szabály is teljesül.
- A kialakuló zöldfelület használat szerint előnyös lenne, ha nem csak a zöldfelületi mérték biztosítása miatt alakulna ki, hanem a környezetének is hasznos zöldfelülete lehetne. Ezért javasolt „közhasználat elől el nem zárt magánterület”-ként is jelölni, mely a kereskedelmi rendeltetés szempontjából is előnyös lehet.



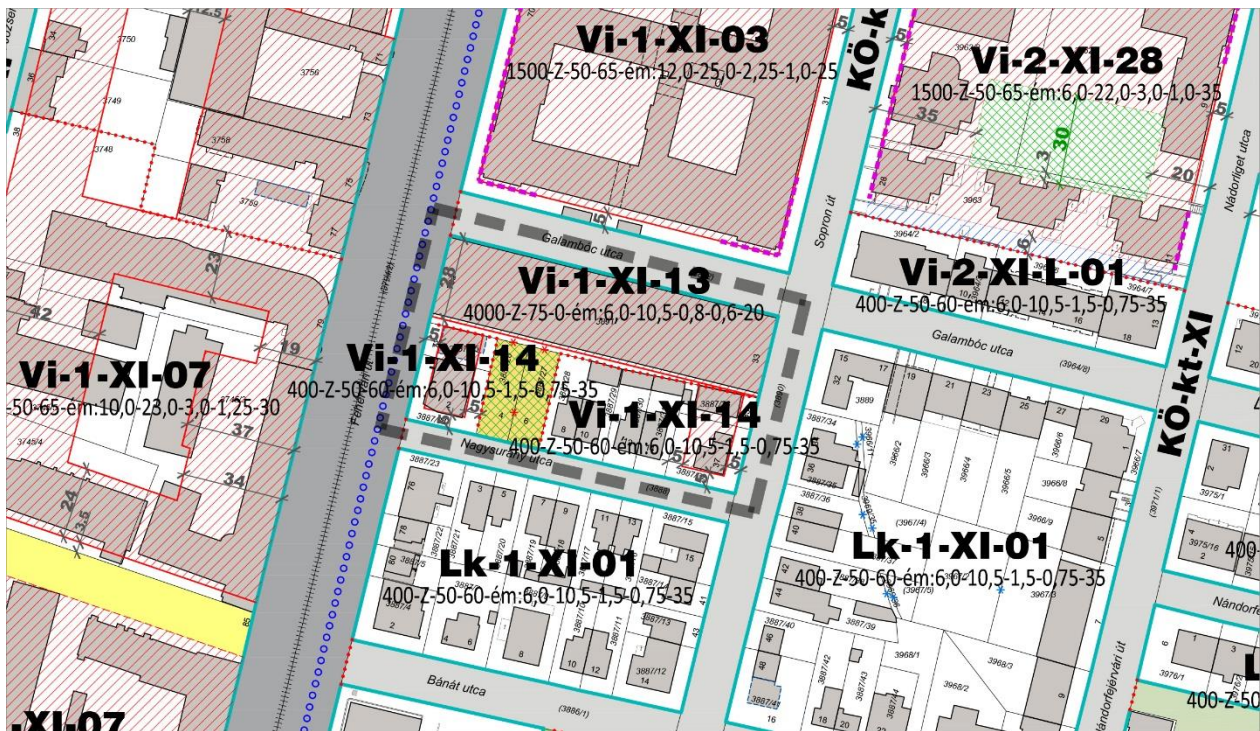
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció



9.1. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – hatályos állapot



9.2. ábra: KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan – tervezett állapot

**A KÉSZ-1 1.c. mellékletének módosítása (Az egyes építési övezetek és övezetek szabályozási határértéke):**

A Vi-1-XI-13 és a Vi-1-XI-14 építési övezetek újonnan határozzuk meg, hiszen a terület korábban Lk-1-ként volt szabályozva. A szabályozási határértékek így a Vi-1-XI-... építési övezetek táblázataiba (KÉSZ-1 1.c. melléklet) kerülnek bele az alábbiak szerint:

**Vi-1-XI jelű**

**Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb kialakítható telekszélesség (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)
				terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	legkisebb (m)	legnagyobb (m)	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
Vi-1-XI-01	1500	25	Z	60	60	12,0	30,0	4,45	3,00	1,45	0	0	20
Vi-1-XI-02	1500	25	Z	60	60	12,0	25,0	4,10	2,85	1,25	0	0	25
Vi-1-XI-03	1500	25	Z	50	65	12,0	25,0	3,25	2,25	1,00	0	0	25
Vi-1-XI-04	2000	30	Z	50	65	12,0	25,0	4,25	3,00	1,25	0	0	25
Vi-1-XI-05	3000	30	Z	50	65	10,0	15,0	3,65	2,50	1,15	0	0	25
Vi-1-XI-06	600	15	Z	50	75	6,0	15,0	3,00	2,00	1,00	0	0	20
Vi-1-XI-07	1500	25	Z	50	65	10,0	23,0	4,25	3,00	1,25	0	0	30
Vi-1-XI-08	3000	30	Z	80	80	12,0	30,0	5,70	3,50	2,20	0	0	10
Vi-1-XI-09	1500	30	Z	80	80	12,0	30,0	4,25	3,00	1,25	0	0	12,5
Vi-1-XI-10	1500	25	Z	60	75	12,0	25,0	4,75	3,35	1,40	0	0	25
Vi-1-XI-11	3000	30	Z	50	65	-	9,0	3,65	2,50	1,15	0	0	25
Vi-1-XI-12	3000	30	Z	40	80	7,5	28,0	2,80	2,00	0,80	0	0	30
Vi-1-XI-13	4000	20	Z	75	0	6,0	10,5	1,40	0,80	0,60	0	0	20
Vi-1-XI-14	400	10	Z	50	60	6,0	10,5	2,25	1,50	0,75	0	0	35



Az új építési övezetek paramétereit a kialakult állapot alapján határoztuk meg, de eltérő megfontolás alapján.

A **Vi-1-XI-13 építési övezet** esetében a cél az volt, hogy a már meglévő áruháza épülete és a telkei rendezhetővé váljanak. A Beépítési és környezetalakítási javaslat munkarészben bemutattuk a kialakított épület mért paramétereit, a szabályozás során pedig ezeket keretezzük. A 3891 hrsz., a 3887/26 és a 3887/27 hrsz. összevonásával kialakuló földrészlet 4074 m<sup>2</sup>, az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületet ezért **4000 m<sup>2</sup>**-ben határoztuk meg, a legkisebb kialakítható telekszélesség 20 méter.

A beépítés módja **zárt sorú (Z)**, mivel a vegyes beépítési módok ellenére ezzel lehet építésjogi szempontból a lehető legjobban kezelni a tömböt.

A beépítés mértéke a mért adatok alapján 73,3% ezért a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett **75%**-ban adható meg. Terepszint alatti beépítés nincs, s nem is tervezett, ezért ennek értéke **0%**.

A legkisebb beépítési magasság értéke **6,0 m**, bár a beépítés egy főépületből áll. Az épületmagasság számítás alapján a beépítés magasság 9,96 méter, ezért tartalékkal számolva a szabályozásban ennek az értéke **10,5 m**.

A beépített szintterület számítás alapján (az összevont telekre számítva) kereskedelmi rendeltetésre eső rész 0,62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a parkolási pedig 0,74 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mely összesen 1,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A szabályozási paraméterek esetében a szabály az, hogy a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke általános rendeltetésre meghatározott értékig (szmá) az építési övezetben meghatározott rendeltetések közül bármelyik elhelyezhető, de akár parkolásra szánt szintterület is kialakítható. A parkolási rendeltetésre megadott (szmp) érték egy többletérték, melyet azonban csak parkolásra lehet felhasználni. Ebben a tekintetben az szmá egy szabadabban felhasználható érték ezért általában ezt szokás magasabb értékben megadni, természetesen figyelve az összes értékre (szm). Ezeket figyelembe véve az 1.c mellékletben javasolt érték az szmá esetében **0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, míg az szmp esetében **0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, mely így összesen **1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

Az épület kialakításából fakadóan a megközelítése gyalogosan és gépjárművel is a közterületekről történik. Ezért az ehhez szükséges burkolt felületek aránya elég alacsony. Az összevont telek zöldfelületének jelentős része a 3887/26 és a 3887/27 hrsz.-ek területén lesz kialakítva. A minimális megközelítési szükséglet alapján itt sem szükséges a burkolt felületek arányát magasan meghatározni, így a zöldfelületi mérték kb. 20,9% lehet ami alapján a szabályozásban **20%** határozható meg.

A **Vi-1-XI-14 építési övezetbe** sorolt telkek esetében a korábbi szabályozási állapothoz képest nem volt tervezett változtatni, azonban a területfelhasználási és az ebből fakadó övezeti váltás miatt ez szükségessé válik. Ezért az eddig Lk-1-XI-01-ben szabályozott területek paramétereit jelennek meg a Vi-1-XI-14 építési övezetnél, ezzel biztosítva a folytonosságot. Mivel számszakilag a paraméterekben nem tervezett változtatás, ezért ezeket részletesen nem elemizzük.

#### **A KÉSZ-1 rendelet szöveges kiegészítései:**

A Vi-1-XI építési övezetekre vonatkozó szabályokat a KÉSZ-1 47.§-a tartalmazza, ez tartalmazza a többek között az elhelyezhető rendeltetések szabályozását, s egyéb az építési övezetekre vonatkozó szabályokat is itt van mód megadni. A tervezett módosítással összefüggésben az alábbi kiegészítések javasoltak:



- Az intézményi övezetek elsősorban nem a lakó rendeltetések elhelyezésére szolgálnak, egyes övezetekben vagy az övezetek egy részén nem is megengedett. A Vi-1-XI-13 építési övezet alapvetően kereskedelmi rendeltetésű. Ezzel együtt a lakó rendeltetés elhelyezése a jövőben sem tervezett. Ezért javasolt az alábbi bekezdésekkel kiegészíteni a rendeletet:

*„(7) A Vi-1-XI-13 építési övezetben a (2) bekezdéssel ellentétben, az abban felsorolt rendeltetések közül lakó rendeltetés nem helyezhető el.”*

*„(8) A Vi-1-XI-13 építési övezetben az egyéb szabályok betartása mellett és az 1.c. mellékletben megadott szabályozási határértékek mértékéig a bruttó kereskedelmi szintterület területe nincsen korlátozva, önálló kereskedelmi rendeltetés elhelyezhető*

- Ezzel együtt a Vi-1-XI-14 építési övezetbe sorolt telkek alapvetően lakó rendeltetésűek, így itt a hasonló szabály bevezetése nem tervezett, ezzel kapcsolatban külön kiegészítés ezért nem szükséges.

**Az FRSZ beépítési sűrűség értékének, és a TSZT zöldfelületi átlagértékének való megfelelés igazolása**

A kerületi településrendezési eszközök, így jelen esetben a KÉSZ-1 a fővárosi TSZT-vel és FRSZ-szel is összhangban kell, hogy legyenek. A módosítás nyomán a TSZT és az FRSZ módosítása is szükségessé válik így a KÉSZ-1 javasolt módosítása során a fővárosi tervezőköröknek való megfelelést értelem szerűen a módosított állapotnak megfelelően kerül bemutatásra.

**Beépítési sűrűség (FRSZ)**

Az FRSZ a beépítési sűrűség értékek megadásánál egy felső határt határoz meg. A területfelhasználási egységek területébe azonban nem csak a tömbök vannak benne, hanem a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút „alatti” kategóriájú utak, közterületek is beletartoznak területileg. A kerületi tervezőkörök ezzel szemben az építési övezetekre meghatározott szintterületi mutató értékkel szabályoznak, melyekre értelem szerűen nem számítanak bele a közterületek. Az FRSZ területfelhasználási egység méretéből és a meghatározott beépítési sűrűség érték szorzatából számított maximális beépíthető bruttó szintterület tehát nem léphetik túl az építési övezetek telkeire szabályozott szintterületi mutatóból számított bruttó szintterület. A megfelelést számítással kell igazolni, melyet az alábbi táblázatok tartalmazzák a tervezett Vi-1 és Lk-1 egységekre:

Vi-1: 3.25 (2.25+1.0)						
FRSZ - SZINTERÜLET SŰRŰSÉG						
FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup>	Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-1	127 081,46	2,25	1,00	285 933,29	127 081,46
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup>	Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-1-XI-03	42 592,64	2,25	1,00	95 833,44	42 592,64
	Vi-1-XI-02	19 526,29	2,85	1,25	55 649,93	24 407,86
	Vi-1-XI-10	23 047,09	3,35	1,40	77 207,75	32 265,93
	Vi-1-XI-03	14 463,62	2,25	1,00	32 543,15	14 463,62
	Vi-1-XI-13	4 073,90	0,80	0,60	3 259,12	2 444,34
	Vi-1-XI-14	2 230,12	1,50	0,75	3 345,18	1 672,59
	Vi-1-XI-14	792,53	1,50	0,75	1 188,80	594,40
	KÖZTERÜLETEK	20 355,27	0,00	0,00	0,00	0,00
Σ	127 081,46			269 027,36	118 441,38	
ÉPÍTHETŐ SZINTERÜLET (m <sup>2</sup> )						
	FRSZ			KÉSZ		
általános	285 933,29			269 027,36		
parkolás	127 081,46			118 441,38		
<b>MEGFELEL</b>						

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

**Lk-1: 2.25 (1.5+0.75)**

**FRSZ - SZINTERÜLET SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup>	Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-1	42 823,05	1,50	0,75	64 234,57	32 117,29

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup>	Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-1-XI-01	7 500,36	1,50	0,75	11 250,54	5 625,27
Lk-1-XI-01	3 575,19	1,50	0,75	5 362,79	2 681,39	
Lk-1-XI-01	15 556,91	1,50	0,75	23 335,37	11 667,68	
Lk-1-XI-01	6 774,31	1,50	0,75	10 161,47	5 080,73	
KÖZTERÜLETEK	9 416,28	0,00	0,00	0,00	0,00	
Σ	42 823,05			50 110,15	25 055,08	

**ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET (m<sup>2</sup>)**

	FRSZ	KÉSZ
általános	64 234,57	50 110,15
parkolás	32 117,29	25 055,08

**MEGFELEL**

## Zöldfelületi átlagérték (TSZT)

A TSZT leírása alapján a Budapest 2030 városfejlesztési koncepció egyik célkitűzése volt a zöldfelületi intenzitás növelése. Azonban az OTÉK Budapest viszonylatában a meglévő/kialakult állapothoz képes alacsonyabb zöldfelületi arányt határozott meg az övezetekben az építési telkekre vonatkozóan. A zöldfelületi intenzitás fenntartása érdekében a TSZT ezért a jellemzően magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkező területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan meghatározásra került a legkisebb zöldfelületi átlagérték (%).

A zöldfelületi átlagérték a beépítési sűrűséghez hasonlóan szintén a területfelhasználási egység egészére állapítja meg az értéket, s ebben a tekintetben a KÉSZ-ben szabályozott értékeknél a közterületeket is figyelembe kell venni. Mivel az utak övezetei esetében a legkisebb zöldfelületi mérték meghatározása metodikailag nem működik, ezért a területfelhasználási egységek tömbjeiben szabályozott értékeket itt nullának számoljuk, de a közpark, közkert vagy pl. fásított köztér övezetek értékei beszámolhatóak.

Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a KÉSZ-ben differenciáltan állapítható meg, viszont összességében nem lehet alacsonyabb a TSZT-ben meghatározott legkisebb zöldfelületi átlagértéknél.

A TSZT a Vi-1 területfelhasználási egységek esetében 10%-os értéket állapít meg, az Lk-1 területfelhasználási egységre azonban ilyen érték nincs külön meghatározva. Ezeknek megfelelően az igazolást az alábbi táblázat mutatja be:

TSZT - ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK				
TSZT	Vi-1			10%
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület	Az építési övezetekben szabályozott zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	Zöldfelület területe
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
	Vi-1-XI-03	42 592,64	25,0%	10 648,16
	Vi-1-XI-02	19 526,29	25,0%	4 881,57
	Vi-1-XI-10	23 047,09	25,0%	5 761,77
	Vi-1-XI-03	14 463,62	25,0%	3 615,91
	Vi-1-XI-13	4 073,90	20,0%	814,78
	Vi-1-XI-14	2 230,12	35,0%	780,54
	Vi-1-XI-14	792,53	35,0%	277,39
	KÖZTERÜLETEK	20 129,23	0,0%	0,00
Σ	126 855,42	21,1%	26 780,12	
<b>MEGFELEL</b>				

## 1.5. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZET

### Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete

#### **a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 5.-6. pontjaiban meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, valamint az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 47 §-a az alábbi (7)-(8) bekezdésekkel egészül ki:

*„(7) A Vi-1-XI-13 építési övezetben a (2) bekezdéssel ellentétben, az abban felsorolt rendeltetések közül lakó rendeltetés nem helyezhető el.”*

*„(8) A Vi-1-XI-13 építési övezetben az egyéb szabályok betartása mellett és az 1.c. mellékletben megadott szabályozási határértékek mértékéig a bruttó kereskedelmi szintterület területe nincsen korlátozva, önálló kereskedelmi rendeltetés elhelyezhető*

**2. §** A Rendelet 1.a. mellékletének tervrészlete helyébe az 1. melléklet lép.

**3. §** A Rendelet 1.c. mellékletének helyébe a 2. melléklet lép.

**4. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

**Dr. László Imre**  
polgármester

**Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna**  
jegyző



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

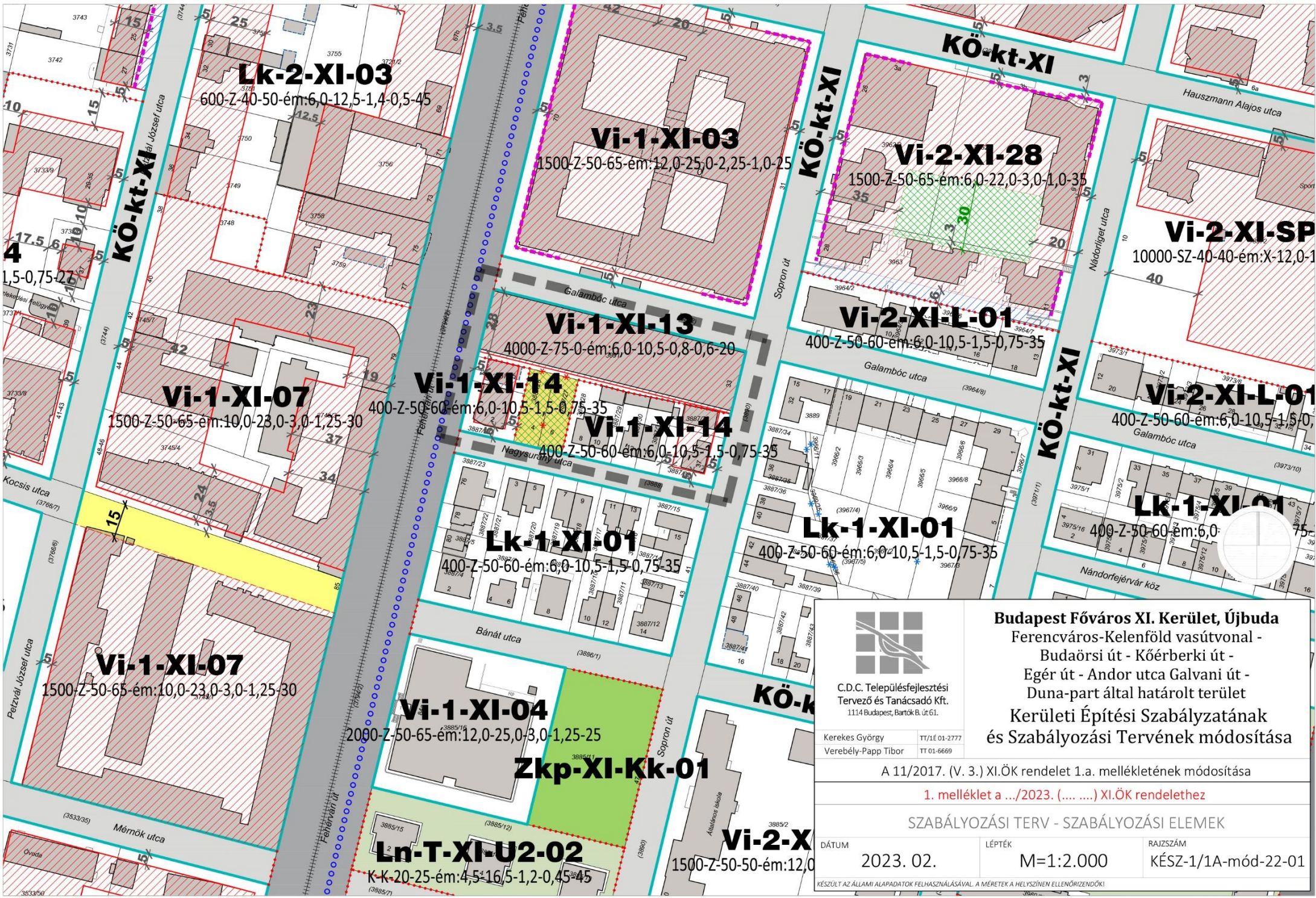
Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció


---

**1. melléklet .../2023. (... . . . .) XI. ÖK rendelethez**

**1.A. MELLÉKLET**  
**SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**  
**MÓDOSÍTÁSA**







C.D.C. Településfejlesztési  
Tervező és Tanácsadó Kft.  
1114 Budapest, Bartók B. út 61.

Kerekes György    TT/1É 01-2777  
Verebély-Papp Tibor    TT 01-6669

**Budapest Főváros XI. Kerület, Újbuda**  
Ferencváros-Kelenföld vasútvonal -  
Budaörsi út - Kőérberki út -  
Egér út - Andor utca Galvani út -  
Duna-part által határolt terület  
Kerületi Építési Szabályzatának  
és Szabályozási Tervének módosítása

A 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK rendelet 1.a. mellékletének módosítása

1. melléklet a .../2023. (.....) XI.ÖK rendelethez

**SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

DÁTUM	LÉPTÉK	RAJZSZÁM
2023. 02.	M=1:2.000	KÉSZ-1/1A-mód-22-01

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL A MÉRTEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!



**2. melléklet .../2023. (... . . . .) XI. ÖK rendelethez**

1.c. melléklet a 11/2017 . (V. 3.) XI. ÖK rendelethez – egységes szerkezetben

**ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

**LAKÓTERÜLETEK**

**Nagyvárosias lakóterületek építési övezetei**

**1. Ln-1-XI jelű**

**Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód				Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
			Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		párkánymagasság (pm)		30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték					
			terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)		szmá	szmp	szmá+	szmp +		
			(%)	(%)	(m)	(m)	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték				
	(m <sup>2</sup> )	(m)			(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)		
<b>Ln-1-XI-01</b>	<b>600</b>	<b>16</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>12,5</b>	<b>16,0</b>	<b>3,50</b>	3,00	0,50	0	0	<b>25</b>	
<b>Ln-1-XI-I-01</b>	<b>1.500</b>	<b>25</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>6,0</b>	<b>25,0</b>	<b>3,65</b>	3,15	0,50	0	0	<b>35</b>	

## 2. Ln-2-XI jelű

### Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
					Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság (ém)	párkánymagasság (pm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
					terepszint felett	terepszint alatt			legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	szmá		szmp
									általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték	általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték		
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>Ln-2-XI-01</b>	<b>600</b>	<b>16</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>pm: 12,5</b>	<b>pm: 16,0</b>	<b>2,25</b>	1,50	0,75	0	0	<b>35</b>	
<b>Ln-2-XI-02</b>	<b>600</b>	<b>16</b>	<b>SZ</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 15,0</b>	<b>1,50</b>	1,00	0,50	0	0	<b>50</b>	
<b>Ln-2-XI-03</b>	<b>600</b>	<b>18</b>	<b>Z</b>	<b>60</b>	<b>75</b>	<b>pm: 12,5</b>	<b>pm: 23,0</b>	<b>3,25</b>	2,25	1,00	0	0	<b>25</b>	
<b>Ln-2-XI-04</b>	<b>1000</b>	<b>18</b>	<b>Z</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>pm: 4,5</b>	<b>pm: 23,0</b>	<b>3,75</b>	2,50	1,25	0	0	<b>45</b>	
<b>Ln-2-XI-05</b>	<b>1000</b>	<b>25</b>	<b>Z</b>	<b>60</b>	<b>75</b>	<b>pm: 13,0</b>	<b>pm: 16,0</b>	<b>3,00</b>	2,00	1,00	0	0	<b>20</b>	
<b>Ln-2-XI-I-01</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 22,0</b>	<b>2,25</b>	1,50	0,75	0	0	<b>35</b>	
<b>Ln-2-XI-I-02</b>	<b>5000</b>	<b>35</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>ém: 4,0</b>	<b>ém: 8,0</b>	<b>0,50</b>	0,50	0,00	0	0	<b>25</b>	
<b>*Ln-2-XI-U-01</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>ém: 12,5</b>	<b>ém: 18,0</b>	<b>3,50</b>	3,25	0,25	0	0	<b>35</b>	

\*űszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére (közterületekkel együtt lehet alkalmazni).

### 3. Ln-3-XI jelű

#### Nagyvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
					Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság (ém)	párkánymagasság (pm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
					terepszint felett	terepszint alatt			legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	szmá		szmp
									általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték	általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték		
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>Ln-3-XI-01</b>	<b>2000</b>	<b>35</b>	<b>Z</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>pm: 16,0</b>	<b>pm: 23,0</b>	<b>4,70</b>	3,25	1,45	0	0	<b>35</b>	
<b>Ln-3-XI-02</b>	<b>5000</b>	<b>45</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>ém: 13,0</b>	<b>ém: 20,0</b>	<b>3,25</b>	2,25	1,00	0	0	<b>36</b>	



#### 4. Ln-T-XI jelű

#### Nagyvárosias teleszerű beépítésű területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód			Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke		
						Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság (ém)		30 méter magasságig					magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték	
						terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)		szmá	szmp		szmá+	szmp+
						(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
*Ln-T-XI-U1-01	K	K	K	15	20	4,5	30,0	2,00	1,50	0,50	0	0	50			
*Ln-T-XI-U1-02	K	K	K	20	25	4,5	30,0	2,20	1,65	0,55	0	0	45			
*Ln-T-XI-U1-03	K	K	K	20	25	4,5	30,0	2,30	1,75	0,55	0	0	45			
*Ln-T-XI-U1-04	K	K	K	25	30	4,5	30,0	2,95	2,20	0,75	0	0	45			
*Ln-T-XI-U1-05	K	K	K	25	30	4,5	30,0	3,40	2,55	0,85	0	0	45			
*Ln-T-XI-U1-06	K	K	K	20	25	4,5	30,0	2,65	2,00	0,65	0	0	45			
*Ln-T-XI-U1-07	K	K	K	20	25	4,5	30,0	2,50	1,85	0,65	0	0	45			
*Ln-T-XI-U1-08	K	K	K	15	20	4,5	30,0	1,70	1,25	0,45	0	0	50			
*Ln-T-XI-U1-09	K	K	K	25	30	4,5	30,0	3,05	2,35	0,70	0	0	45			
*Ln-T-XI-U1-010	K	K	K	15	20	4,5	30,0	2,20	1,45	0,45	0	0	50			
*Ln-T-XI-U2-01	K	K	K	30	35	4,5	16,5	2,40	1,80	0,60	0	0	40			

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz.  
telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

<b>*Ln-T-XI-U2-02</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>4,5</b>	<b>16,5</b>	<b>1,65</b>	1,20	0,45	0	0	<b>45</b>
<b>*Ln-T-XI-U2-03</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>16,5</b>	<b>1,80</b>	1,35	0,45	0	0	<b>40</b>
<b>*Ln-T-XI-U2-04</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>16,5</b>	<b>2,20</b>	1,65	0,55	0	0	<b>40</b>
<b>Ln-T-XI-GK-01</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>4,5</b>	<b>6,0</b>	<b>0,60</b>	0,60	0	0	0	<b>20</b>
<b>Ln-T-XI-GK-02</b>	<b>1500</b>	<b>20</b>	<b>K</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>4,5</b>	<b>6,0</b>	<b>0,80</b>	0,80	0	0	0	<b>10</b>
<b>Ln-T-XI-GK-03</b>	<b>1000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>6,0</b>	<b>12,0</b>	<b>1,60</b>	1,25	0,35	0	0	<b>35</b>
<b>Ln-T-XI-T-01</b>	<b>2000</b>	<b>18</b>	<b>Z</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>18,0</b>	<b>2,60</b>	1,95	0,65	0	0	<b>35</b>
<b>Ln-T-XI-T-02</b>	<b>1000</b>	<b>20</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>16,0</b>	<b>2,35</b>	1,75	0,60	0	0	<b>35</b>
<b>Ln-T-XI-I-01</b>	<b>3000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>7,5</b>	<b>0,50</b>	0,50	0	0	0	<b>40</b>
<b>Ln-T-XI-I-02</b>	<b>2500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>6,0</b>	<b>20,0</b>	<b>2,25</b>	1,75	0,50	0	0	<b>35</b>
<b>Ln-T-XI-I-03</b>	<b>5000</b>	<b>40</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>12,0</b>	<b>0,65</b>	0,65	0	0	0	<b>35</b>
<b>Ln-T-XI-I-04</b>	<b>2000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>6,0</b>	<b>18,0</b>	<b>1,50</b>	1,25	0,25	0	0	<b>40</b>
<b>*Ln-T-XI-I-05</b>	<b>1500</b>	<b>18</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>4,5</b>	<b>7,5</b>	<b>0,80</b>	0,80	0	0	0	<b>30</b>
<b>Ln-T-XI-I-06</b>	<b>3000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>8,5</b>	<b>0,60</b>	0,60	0	0	0	<b>25</b>
<b>Ln-T-XI-I-07</b>	<b>2500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>6,0</b>	<b>20,0</b>	<b>2,15</b>	1,65	0,50	0	0	<b>35</b>
<b>Ln-T-XI-I-08</b>	<b>3000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>7,5</b>	<b>0,50</b>	0,50	0	0	0	<b>35</b>

\*úszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére (közterületekkel együtt lehet alkalmazni).

## Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

### 5. Lk-1-XI jelű

**Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke				Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
							épületmagasság (ém)							
					terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
										szmá	szmp	szmá+		szmp+
				általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték	általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték							
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
Lk-1-XI-01	400	10	Z	50	60	6,0	10,5	2,25	1,50	0,75	0	0	35	
Lk-1-XI-02	400	10	Z	65	65	8,0	12,5	2,25	1,50	0,75	0	0	25	
Lk-1-XI-03	400	10	Z	40	50	6,0	10,5	2,10	1,40	0,70	0	0	30	
Lk-1-XI-04	400	10	Z	40	45	6,0	12,5	1,75	1,25	0,50	0	0	40	
Lk-1-XI-05	400	10	Z	40	50	6,0	10,15	1,75	1,25	0,50	0	0	25	
Lk-1-XI-06	600	14	Z	45	50	6,0	10,5	1,75	1,25	0,50	0	0	25	
Lk-1-XI-07	600	18	SZ	30	30	6,0	9,0	1,20	0,80	0,40	0	0	40	
*Lk-1-XI-U-01	K	K	SZ	35	40	6,0	12,5	2,15	1,45	0,70	0	0	35	

\*úszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére (közterületekkel együtt lehet alkalmazni).

**6. Lk-2-XI jelű**

**Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá +	szmp +	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
Lk-2-XI-01	800	20	SZ	35	50	6,0	12,5	1,75	1,25	0,50	0	0	50
Lk-2-XI-02	600	16	SZ	20	30	6,0	10,5	1,25	0,75	0,50	0	0	65
Lk-2-XI-03	600	16	Z	40	50	6,0	12,5	1,90	1,40	0,50	0	0	45
Lk-2-XI-04	1000	18	SZ	25	35	3,0	7,5	1,00	0,65	0,35	0	0	55
Lk-2-XI-05	1000	18	SZ	20	35	-	9,0	1,00	0,65	0,35	0	0	65
Lk-2-XI-06	3500	25	SZ	30	45	-	12,5	1,75	1,25	0,50	0	0	45
Lk-2-XI-07	1000	20	SZ	30	40	6,0	9,5	1,25	0,75	0,50	0	0	50
Lk-2-XI-08	2000	25	SZ	35	40	6,0	12,5	1,25	0,75	0,50	0	0	50
Lk-2-XI-09	400	12	Z	40	45	6,0	10,5	2,25	1,60	0,65	0	0	55
Lk-2-XI-I-01	3000	K	SZ	30	50	6,0	9,0	0,75	0,50	0,25	0	0	45

## VEGYES TERÜLETEK

### Településközponti területek építési övezetei

#### 7. Vt-M-XI jelű

#### Mellékközpont területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
Vt-M-XI-01	1000	35	Z	60	80	13,0	16,0	4,50	3,15	1,35	0	0	25
Vt-M-XI-02	1500	35	Z	50	65	13,0	25,0	5,00	3,50	1,50	0	0	30
Vt-M-XI-03	1500	35	Z	40	100	13,0	16,0	4,00	2,75	1,25	0	0	15
Vt-M-XI-04	2000	35	Z	50	90	13,0	30,0	4,00	2,75	1,25	-	-	20
Vt-M-XI-05	2000	35	Z	50	90	13,0	45,0	6,50	4,50	2,00	-	-	20
Vt-M-XI-06	3000	35	Z	80	80	13,0	25,0	4,65	3,15	1,50	0	0	20
Vt-M-XI-07	6000	35	Z	80	80	13,0	30,0	6,50	4,50	2,00	-	-	22,5
Vt-M-XI-08	6000	35	Z	100	100	13,0	30,0	6,50	4,50	2,00	-	-	17,5
Vt-M-XI-09	10000	35	Z	50	90	13,0	30,0	4,25	2,75	1,5	0	0	10



### 8. Vi-1-XI jelű

#### Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület		Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp+	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
Vi-1-XI-01	1500	25	Z	60	60	12,0	30,0	4,45	3,00	1,45	0	0	20
Vi-1-XI-02	1500	25	Z	60	60	12,0	25,0	4,10	2,85	1,25	0	0	25
Vi-1-XI-03	1500	25	Z	50	65	12,0	25,0	3,25	2,25	1,00	0	0	25
Vi-1-XI-04	2000	30	Z	50	65	12,0	25,0	4,25	3,00	1,25	0	0	25
Vi-1-XI-05	3000	30	Z	50	65	10,0	15,0	3,65	2,50	1,15	0	0	25
Vi-1-XI-06	600	15	Z	50	75	6,0	15,0	3,00	2,00	1,00	0	0	20
Vi-1-XI-07	1500	25	Z	50	65	10,0	23,0	4,25	3,00	1,25	0	0	30
Vi-1-XI-08	3000	30	Z	80	80	12,0	30,0	5,70	3,50	2,20	0	0	10
Vi-1-XI-09	1500	30	Z	80	80	12,0	30,0	4,25	3,00	1,25	0	0	12,5
Vi-1-XI-10	1500	25	Z	60	75	12,0	25,0	4,75	3,35	1,40	0	0	25
Vi-1-XI-11	3000	30	Z	50	65	-	9,0	3,65	2,50	1,15	0	0	25
Vi-1-XI-12	3000	30	Z	40	80	7,5	28,0	2,80	2,00	0,80	0	0	30
Vi-1-XI-13	4000	20	Z	75	0	6,0	10,5	1,40	0,80	0,60	0	0	20
Vi-1-XI-14	400	10	Z	50	60	6,0	10,5	2,25	1,50	0,75	0	0	35

**9. Vi-2-XI jelű**

**Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp+	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
Vi-2-XI-01	1000	20	SZ	40	50	-	8,0	1,50	1,00	0,50	0	0	30
Vi-2-XI-02	1000	25	SZ	40	60	10,0	14,0	2,25	1,60	0,65	0	0	35
Vi-2-XI-03	1000	25	Z	40	65	10,0	16,5	3,00	2,00	1,00	0	0	30
Vi-2-XI-04	1000	18	SZ	50	65	10,0	20,0	3,00	2,00	1,00	0	0	30
Vi-2-XI-05	1500	25	Z	50	65	10,0	20,0	3,00	2,00	1,00	0	0	30
Vi-2-XI-06	1500	25	SZ	35	35	6,0	15,0	2,00	1,50	0,50	0	0	35
Vi-2-XI-07	1500	25	Z	40	65	9,0	21,0	2,50	1,75	0,75	0	0	35
Vi-2-XI-08	3000	25	SZ	50	50	12,5	21,0	3,00	2,00	1,00	0	0	40
Vi-2-XI-09	1500	25	SZ	50	60	6,0	10,0	2,00	1,50	0,50	0	0	25
Vi-2-XI-10	1500	25	SZ	50	65	6,0	23,0	3,00	2,00	1,00	0	0	28,5
Vi-2-XI-11	1500	25	SZ	50	65	13,0	22,0	3,50	2,50	1,00	0	0	30
Vi-2-XI-12	1500	20	Z	50	65	6,0	25,0	3,75	2,75	1,00	0	0	32
Vi-2-XI-13	1500	25	Z	45	70	13,0	28,0	3,00	2,00	1,00	0	0	30
Vi-2-XI-14	1500	25	SZ	50	50	6,0	20,0	2,25	1,50	0,75	0	0	27
Vi-2-XI-15	1500	25	Z	50	50	12,0	25,0	3,00	2,00	1,00	0	0	32
Vi-2-XI-16	1500	25	Z	50	65	12,0	25,0	3,75	2,75	1,00	0	0	26
Vi-2-XI-17	1500	25	Z	50	65	6,0	25,0	4,00	2,75	1,25	0	0	35
Vi-2-XI-18	1500	25	SZ	50	65	6,0	23,0	4,00	2,75	1,25	0	0	35
Vi-2-XI-19	1500	25	SZ	50	50	12,0	24,0	3,75	2,50	1,25	0	0	25
Vi-2-XI-20	3000	30	SZ	50	55	6,0	12,0	2,75	1,75	1,00	0	0	25

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz.  
telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

<b>Vi-2-XI-21</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>12,0</b>	<b>24,0</b>	<b>2,05</b>	1,55	0,50	0	0	<b>30</b>
<b>Vi-2-XI-22</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>12,0</b>	<b>25,0</b>	<b>4,40</b>	3,15	1,25	0	0	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-23</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>12,0</b>	<b>24,0</b>	<b>4,75</b>	3,35	1,40	0	0	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-24</b>	<b>3000</b>	<b>25</b>	<b>Z</b>	<b>45</b>	<b>60</b>	<b>9,0</b>	<b>21,0</b>	<b>2,50</b>	1,75	0,75	0	0	<b>35</b>
<b>Vi-2-XI-25</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>7,5</b>	<b>25,0</b>	<b>3,00</b>	2,00	1,00	0	0	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-26</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>12,0</b>	<b>20,0</b>	<b>3,50</b>	2,50	1,00	0	0	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-27</b>	<b>35000</b>	<b>X</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>6,0</b>	<b>19,0</b>	<b>1,50</b>	1,25	0,25	0	0	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-28</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>6,0</b>	<b>22,0</b>	<b>4,00</b>	3,00	1,00	0	0	<b>35</b>
<b>Vi-2-XI-29</b>	<b>5000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>6,0</b>	<b>23,0</b>	<b>5,40</b>	4,40	1,00	0	0	<b>35</b>
<b>Vi-2-XI-30</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>7,5</b>	<b>25,0</b>	<b>2,85</b>	2,00	0,85	0	0	<b>30</b>
<b>Vi-2-XI-31</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>12,0</b>	<b>28,0</b>	<b>3,50</b>	2,40	1,10	0	0	<b>30</b>
<b>Vi-2-XI-32</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>12,0</b>	<b>28,0</b>	<b>4,05</b>	2,85	1,20	0	0	<b>30</b>
<b>Vi-2-XI-33</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>6,0</b>	<b>22,0</b>	<b>3,65</b>	2,6	1,05	0	0	<b>27</b>
<b>Vi-2-XI-L-01</b>	<b>400</b>	<b>10</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>6,0</b>	<b>10,5</b>	<b>2,25</b>	1,50	0,75	0	0	<b>35</b>
<b>Vi-2-XI-SP-01</b>	<b>10000</b>	<b>50</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>X</b>	<b>12,0</b>	<b>1,50</b>	1,25	0,25	0	0	<b>35</b>

**10. Vi-3-XI jelű**

**Intézményi, a helyi lakosság ellátását szolgáló területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp+	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>Vi-3-XI-01</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>65</b>	<b>6,0</b>	<b>15,0</b>	<b>2,40</b>	1,80	0,60	0	0	<b>35</b>
<b>Vi-3-XI-02</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>55</b>	<b>3,0</b>	<b>20,0</b>	<b>1,85</b>	1,50	0,35	0	0	<b>45</b>
<b>Vi-3-XI-03</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>6,0</b>	<b>23,0</b>	<b>2,15</b>	1,65	0,50	0	0	<b>35</b>
<b>Vi-3-XI-04</b>	<b>3000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>4,0</b>	<b>9,0</b>	<b>0,50</b>	0,50	0,00	0	0	<b>25</b>

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

### Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

#### 11. Gksz-2-XI jelű

**Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
					Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke									épületmagasság (ém)
					terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
											szmá	szmp		szmá+
					általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>Gksz-2-XI-01</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>6,0</b>	<b>22,0</b>	<b>2,40</b>	2,40	0	0	0	<b>25</b>	
<b>Gksz-2-XI-02</b>	<b>600</b>	<b>12</b>	<b>Z</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>4,5</b>	<b>7,5</b>	<b>1,00</b>	1,00	0	0	0	<b>25</b>	



**Energiatermelési területek építési övezetei**

**12. Gip-E-XI jelű**

**Energiaellátást szolgáló ipari építmények elhelyezésére szolgáló területek építési övezetei szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
					terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
										szmá	szmp	szmá+	szmp +	
					általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)		
<b>Gip-E-XI-01</b>	<b>5000</b>	<b>40</b>	<b>Z</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>9,0</b>	<b>22,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	

## KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Egészségügyi területek építési övezetei

#### 13. K-Eü-XI jelű

Egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő) építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
					Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság (ém)		30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
					terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	szmá	szmp	szmá+		szmp+
					(%)	(%)	(m)	(m)		általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték	általános rendelkezés		parkoló rendelkezés - többletérték
(m <sup>2</sup> )	(m)			(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>K-Eü-XI-01</b>	<b>8000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>6,0</b>	<b>20,0</b>	<b>2,00</b>	1,50	0,50	0	0	<b>40</b>	

**Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezetei**

**14. K-Közl-XI jelű**

**Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód				Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
			Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság (ém)		30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték					
			terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	szm	szmp	szm+	szmp+			
			(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	szm	szmp	szm+	szmp+			
	(m <sup>2</sup> )	(m)							általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	(%)	
<b>K-Közl-XI-01</b>	<b>10000</b>	<b>75</b>	<b>Z</b>	<b>75*</b>	<b>100*</b>	<b>X</b>	<b>30,0</b>	<b>5,00</b>	2,00 + 2,00**	1,00	-	-	<b>10*</b>	
<b>K-Közl-XI-02</b>	<b>14000</b>	<b>30</b>	<b>Z</b>	<b>45*</b>	<b>55*</b>	<b>6,0</b>	<b>19,0</b>	<b>1,50</b>	1,50	0	0	0	<b>10*</b>	
<b>K-Közl-XI-03</b>	<b>50000</b>	<b>100</b>	<b>Z</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>20,0</b>	<b>2,25</b>	2,00 + 0,25**	0	0	0	<b>10*</b>	
<b>K-Közl-XI-04</b>	<b>6000</b>	<b>-</b>	<b>Z</b>	<b>80*</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25,0</b>	<b>5,50</b>	2,25 + 2,25**	1,00	0	0	<b>15*</b>	

\*BP/1002/00068-7/2017 számú végső szakmai véleményben megállapított OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

\*\*többszintes területhasználat esetén a közlekedési funkció feletti igénybe vehető szintterület mértéke

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

**KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

**Vasúti közlekedési területek övezetei**

**15. KÖk-XI jelű**

**Vasúti közlekedési területek övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
					Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság (ém)		30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
					terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	szmá	szmp	szmá+		szmp+
					(%)	(%)	(m)	(m)		általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés		parkoló rendeltetés - többletérték
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>KÖk-XI</b>	-	-	-	<b>2</b>	-	-	<b>16</b>	-	-	-	-	-	-	

## ZÖLDTERÜLETEK

### Közpark területek övezetei

#### 16. Zkp-XI-Kp jelű

#### Közpark területek övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Sintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Zkp-XI-Kp-01</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>3%</b>	-	-	<b>7,5</b>	-	-	-	0	0	<b>75</b>



**Közkert területek övezetei**

**17. Zkp-XI-Kk és Zkk-XI jelű**

**Közkertek területek övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
					Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság (ém)		30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
					terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	szmá	szmp	szmá+		szmp +
										általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték	általános rendelkezés		parkoló rendelkezés - többletérték
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>Zkp-XI-Kk-01</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>3%</b>	-	-	<b>4,5</b>	-	-	-	0	0	<b>70</b>	
<b>ZKk-XI-01</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>3%</b>	-	-	<b>4,5</b>	-	-	-	0	0	<b>70</b>	

## ERDŐTERÜLETEK

### Közjóléti erdőterületek övezetei

#### 18. Ek-XI jelű

#### Közjóléti erdőterületek övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
				(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Ek-XI-01</b>	<b>3000</b>	<b>50</b>	<b>SZ</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>4,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>90</b>

**KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK****Fásított köztér és sétány területek övezetei****19. Kb-Kt-XI jelű****Fásított köztér és sétány területek övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)		
<b>Kb-Kt-XI-01</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>2</b>	-	-	<b>4,5</b>	<b>0,05</b>	0,05	0	0	0	<b>30</b>

## **Indoklás**

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK rendelet módosításáról szóló .../2023. (... . . . .) önkormányzati rendelethez**

### **Az 1.§-hoz**

A tervezett Vi-1-XI-13 építési övezetben a lakó rendeltetés elhelyezése nem megengedett, a rendelkezés ezt szabályozza, valamint azt, hogy ezzel együtt kereskedelmi rendeltetés akár önállóan is kialakítható.

### **A 2.§-hoz**

A rendelkezés az 1.a. melléklet módosulásáról rendelkezik, mivel az érintett területre vonatkozóan megváltozik a Szabályozási tervlap.

### **A 3.§-hoz**

A rendelkezés az 1.c. melléklet cseréjéről rendelkezik, adatváltozás miatt.

### **A 4.§-hoz**

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

---

Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

**FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**



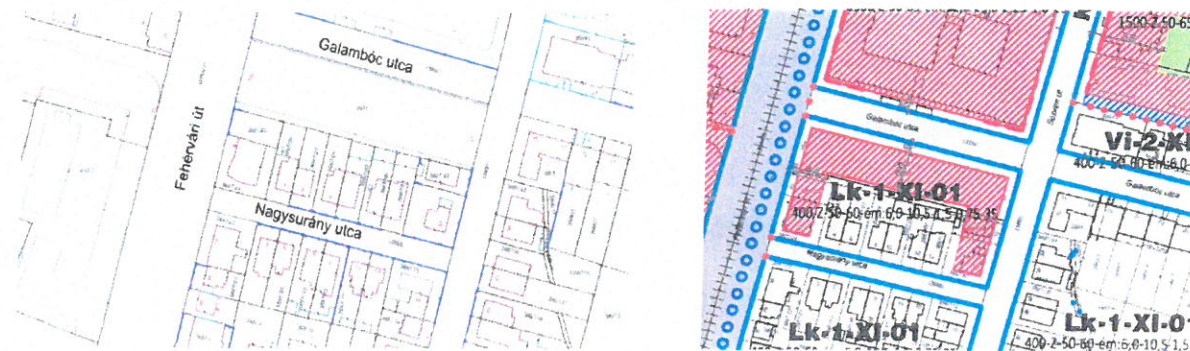
## Főépítési feljegyzés

Budapest XI. kerület 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK. rendelet (Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor utca Galvani út – Duna folyam által határolt terület) **Fehérvári út – Galambóc utca– Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömbre** vonatkozó módosítása során a tervdokumentáció tartalmi követelményeiről.

### Tervezési feladat

A Fehérvári út 72. sz. alatti (hrs.: 3891) ingatlanon megvalósult a korábbi csarnoképület helyén egy kereskedelmi egység, mely épület nem feleltethető meg a vonatkozó KÉSZ előírásainak, és a rendelet 1. mellékletében szereplő szabályozási tervnek sem, ezért az építésügyi eljárás folyamán ellentmondás lépett fel. Az épület megvalósult, ezért bizonyos feltételek mellett a felmerült problémás szituáció a hatályban lévő fővárosi tervek és a KÉSZ övezetváltással járó módosításával kezelhető csak.

### Tervezési terület



### Eljárás típusa

Mivel teljesülnek a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdés bb) pontjában meghatározott feltételek, ezért a hatályos rendelet korrekciója a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ (2) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretében történhet.

A cél megvalósítása érdekében módosítani szükséges az 50/2015. (I. 28.) Föv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti tervét és az 5/2015. (II. 16.) Föv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapest főváros rendezési szabályzatát. A kereskedelmi egység a fővárosi tervekben meghatározott Lk-1 jelű övezet határértékeinek nem feleltethető meg, lakófunkció nem létesült, ezért az övezetváltást vegyes intézményterületre városrendezési szempontból indokoltnak tartom.

### A dokumentáció tartalma

#### 1. A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálatok tekintetében

A városrész területére elkészített és 2017 májusában jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzathoz a Korm. rendelet szerinti megalapozó vizsgálati munkarészek elkészültek, melyek a tárgyi módosításhoz megfelelő alapot jelentenek. Elégséges tehát a helyszín rövid vizsgálati bemutatása, valamint a módosítás eredményét esetlegesen befolyásoló tényezők ismertetése melynek az alábbiakra kell kiterjednie:

- A településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
  - a hatályban lévő településrendezési eszközök
  - a hatályos Fővárosi Településszerkezeti Terv és Fővárosi Rendezési Szabályzat megállapításai.



- Az épített környezet vizsgálata.
- Területfelhasználás vizsgálata (a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek).
- A telekstruktúra vizsgálata (telekmorfológia és telekméret vizsgálat, tulajdonjogi vizsgálat).
- Az építmények vizsgálata (funkció, beépítési jellemzők, beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség, magasság, szintszám).
- Az épített környezet értékei (régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület, védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők, világörökségi és világörökségi várományos terület, műemlék, műemlékegyüttes, műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely, műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, nemzeti emlékhely, helyi védelem).

## 2. A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. melléklet szerinti alátámasztó munkarészek tekintetében

A módosítással érintett területre vonatkozó, 2017-ben jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzathoz a Korm. rendelet szerinti alátámasztó szakági munkarészek elkészültek, amelyek a továbbiakban is aktuálisak. Ezzel együtt a 3891 hrsz. telken megvalósult kereskedelmi egység esetében az építészeti tervek is rendelkezésre állnak. A rendelkezésre álló anyagok megfelelő alátámasztást biztosítanak a terveszköz módosításához. Előbbiekre való tekintettel elegendő az előzmények rövid ismertetése, a módosítással érintett területeknek a döntéshez szükséges mélységű bemutatása és a szabályozási koncepció ismertetése az alábbiak szerint:

- A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)
  - a terület a hatályos Fővárosi Településszerkezeti Tervben és Fővárosi Rendezési Szabályzatban.
  - a javasolt módosítás és indoklása.
- A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
- Közlekedési javaslat a beépítési javaslattal összefüggésben:
  - Közúti hálózati kapcsolatok
  - Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)
  - Kerékpáros közlekedés
  - Gépjármű elhelyezés, parkolás
- Szabályozási koncepció (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)
- Beépítési terv (a 7. melléklet szerint)

A vizsgálati és javaslati munkarészek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

Budapest, 2022. december 16.

Schreffel János  
főépítész



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**

TSZT-FRSZ és KÉSZ-1 módosítás a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb, 3891 hrsz. telken lévő kereskedelmi egység vonatkozásában

---

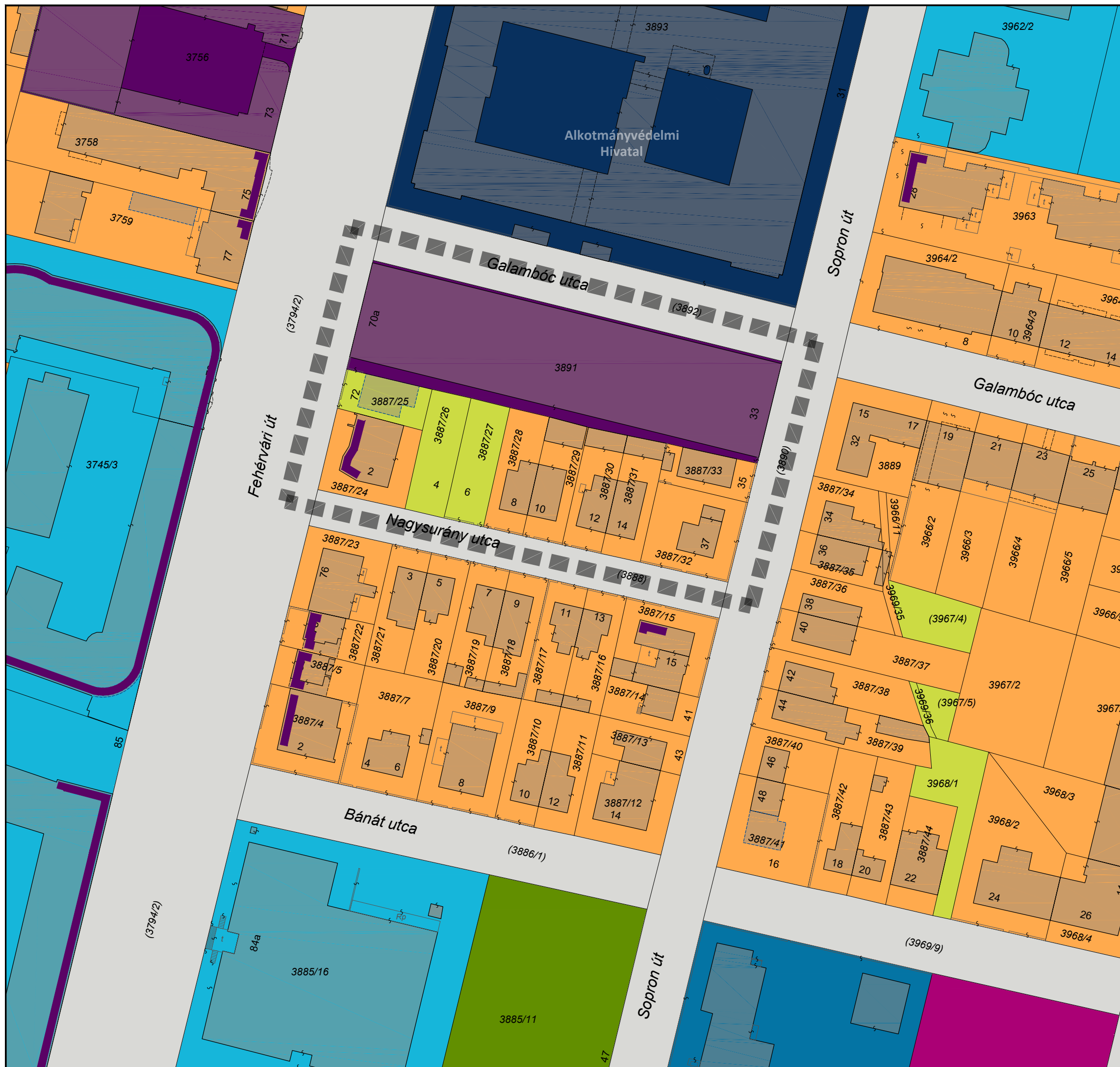
Partnerségi egyeztetésre szánt dokumentáció

**ÖNÁLLÓ ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MELLÉKLETEK**

## JELMAGYARÁZAT

M = 1:1.000

-  Lakó rendeltetés
-  Iroda rendeltetés
-  Kereskedelmi rendeltetés
-  Kereskedelmi rendeltetés utcaszinten (földszinti üzlethelyiség)
-  Szállás rendeltetés
-  Közigazgatási intézményi rendeltetés
-  Oktatási intézményi rendeltetés
-  Zöldterület
-  Közlekedési terület
-  Használaton kívüli





## JELMAGYARÁZAT

M = 1:1.000

- 300 m<sup>2</sup> alatt
- 301-400 m<sup>2</sup>
- 401-600 m<sup>2</sup>
- 600-1.000 m<sup>2</sup> felett
- 1.001-2.000 m<sup>2</sup> felett
- 2.001-3.000 m<sup>2</sup> felett
- 3.001-4.000 m<sup>2</sup> felett
- 4.000-10.000 m<sup>2</sup>
- 10.000 m<sup>2</sup> felett
- közterületi telek (a tömbökön kívül)



## JELMAGYARÁZAT

M = 1:1.000

- Magántulajdon - természetes személy
- Magántulajdon - társasházi tulajdon
- Azonos vállalati tulajdonban lévő telek
- XI. kerületi Önkormányzati tulajdon
- Fővárosi Önkormányzati tulajdon
- Magyar Állami tulajdon
- Egyéb telek





## JELMAGYARÁZAT

M = 1:1.000

- Szabadonálló beépítés
- Oldalhatáronálló beépítés
- Ikres beépítés
- Zárt sorú beépítés
- Beépítetlen telek
- Közterületi telek





## JELMAGYARÁZAT

M = 1:1.000

- 80% felett
- 60-80%
- 50-60%
- 40-50%
- 30-40%
- 20-30%
- 10-20%
- Közterületi telek
- Beépítetlen telek



## JELMAGYARÁZAT

M = 1:1.000

- 2,00 - 3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 1,50 - 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 1,10 - 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 0,80 - 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 0,60 - 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 0,40 - 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 0,15 - 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Közterületi telek
- Beépítetlen telek





## JELMAGYARÁZAT

M = 1:1.000

- 18 - 22 méter
- 14 - 18 méter
- 10 - 14 méter
- 8 - 10 méter
- 6 - 8 méter
- 4 - 6 méter
- 4 méter alatt

Szintszámok:

F+... Földszint








MF+... Magasföldszint





## JELMAGYARÁZAT

M = 1:650

-  Telekhatár
-  Helyrajzszám
-  Közterületi parkoló - férőhelyszámmal
-  Parkoló garázsban - férőhelyszámmal
-  Gyalogos bejárat
-  Gépjármű bejárat
-  Tervezési terület határa

